INSERT YOUR PICTURE(S) IN THIS CELL

Planschaderisicoanalyse De Rooye Asch herziening 2013

Wind Mee Ontwikkelingsmaatschappij B.V

21 november 2013
Eindconcept
9X2399

Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.
VESTIGING ENSCHEDE

Colosseum 3
Postbus 26
7500 AA Enschede
053 483 01 20 Telefoon
053 432 27 85 Fax
info@enschede.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoningdhv.com Internet
Amersfoort 56515154 KvK

Documenttitel	Planschaderisicoanalyse De Rooye Asch herziening 2013
Verkorte documenttitel	Planschaderisicoanalyse De Rooye Asch 2013
Status	Eindconcept
Datum	21 november 2013
Projectnaam	De Rooye Asch
Projectnummer	9X2399
Opdrachtgever	Wind Mee Ontwikkelingsmaatschappij B.V.
Referentie	9X2399/R001/JWG/MDGR/Ensc

Auteur(s)	mr. Y. Muggen, ing. J.W. Geuke
Collegiale toets	mr. J. De Rijke
Datum/paraaf	21 november 2013
Vrijgegeven door	ing. J.W. Geuke
Datum/paraaf	21 november 2013

INHOUDSOPGAVE

			Blz.
1	INLEIDING		1
	1.1	Opdracht	1
	1.2	Opdrachtgever	1
	1.3	Deskundige	1
	1.4	Uitgangspunten	1
	1.5	Leeswijzer	1
2	PLANSCHADE ALGEMEEN		3
	2.1	Inleiding	3
	2.2	Planschaderecht onder de Wro	3
	2.3	Planschaderecht nader toegelicht	4
	2.3.1	Ontvankelijke aanvraag	4
	2.3.2	Onderzoek schade	5
3	HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE		9
4	BETROKKEN ONROERENDE OBJECTEN		13
5	PLANOLOGISCH ONDERZOEK		17
	5.1	Inleiding	17
	5.2	Vigerend bestemmingsplan	17
	5.2.1	Bestemmingsplan “Camping Rooije Asch”	17
	5.3	Nieuwe situatie	20
	5.3.1	Ontwerp Bestemmingsplan “De Rooye Asch 2013”	20
	5.4	Planologische vergelijking	21
	5.4.1	Bestemmingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel 2006”	24
6	INDIRECTE SCHADE		27
	6.1	Inleiding	27
	6.2	Planschadefactoren en indirecte schade	27
	6.2.1	Uitzichtvermindering en privacybeperking	27
	6.2.2	Geluidhinder	30
	6.2.3	Extra verkeersbewegingen/ parkeeroverlast	30
	6.2.4	Bezonningsschade	31
	6.2.5	Lichthinder	32
	6.2.6	Luchtkwaliteit	33
	6.3	Samenvattend overzicht	34
7	DIRECTE SCHADE		35
	7.1	Inleiding	35
	7.2	Clustering objecten in plangebied	35
8	CONCLUSIE		37
	8.1	Indirecte schade	37
	8.2	Directe schade	37

BIJLAGEN:

1. Kaart betrokken onroerende objecten die mogelijk directe of indirecte schade kunnen lijden.
2. Voorschriften bestemmingsplan “Camping Rooije Asch”.
3. Plankaart bestemmingsplan “Camping Rooije Asch”.
4. Relevante voorschriften bestemmingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel 2006”.
5. Deel plankaart bestemmingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel 2006”.
6. Regels ontwerp bestemmingsplan De Rooye Asch.
7. Verbeelding ontwerp bestemmingsplan De Rooye Asch.
8. Uitgebreide behandeling planologische vergelijking.

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

Op 22 juli 2009 heeft Royal Haskoning opdracht gekregen voor het uitvoeren van een risicoanalyse ten behoeve van mogelijke planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) als gevolg van het bestemmingsplan De Rooye Asch.

In het kader van genoemde opdracht is 24 september 2009 de eindrapportage opgeleverd. Medio 2013 is Royal HaskoningDHV (onstaan uit de fusie tussen Royal Haskoning en DHV per 1 juli 2012) gevraagd deze eindrapportage te actualiseren vanwege een inhoudelijke aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan De Rooye Asch 2013. De gewijzigde teksten zijn in deze rapportage blauw gedrukt. Gewijzigde afbeeldingen zijn te herkennen aan blauw gedrukte bijschriften.

1.2 Opdrachtgever

Wind Mee Ontwikkelingsmaatschappij B.V.
Herengracht 468
1017 CA Amsterdam

1.3 Deskundige

Dit advies is opgesteld door medewerkers van Royal HaskoningDHV.

1.4 Uitgangspunten

Bij het opstellen van deze planschaderisicoanalyse zijn de navolgende stukken als uitgangspunt genomen:

- ontwerpbestemmingsplan De Rooye Asch, d.d. 5 maart 2013 met inbegrip van de (beantwoording van) op dit plan ingekomen zienswijzen;
- eigenarenkaart De Rooye Asch, opgevraagd bij Kadaster, d.d. 12 juni 2012;
- eigendomskaart met eigendomsverhoudingen anno 2012;
- veldinventarisatie (fotoboek) 2012;
- vigerend bestemmingsplan “Camping Rooije Asch”, d.d. 2 juli 2001;
- vigerend bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”, d.d. 27 mei 2010;
- GBKN, ontvangen van gemeente Gemert-Bakel, d.d. 1 september 2009.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het planschadestelsel en de wettelijke basis ervan nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt de huidige en nieuwe situatie besproken. Voorts worden in hoofdstuk 4 de mogelijk betrokken onroerende objecten genoemd. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de vigerende planologie beschreven en wordt de nieuwe situatie en de vigerende planologie vergeleken. In hoofdstuk 6 wordt bekeken of de planologische verandering zich manifesteert in relevante planschadefactoren die lijden tot een planologisch nadeligere situatie. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 een conclusie geformuleerd ten aanzien van de mogelijke schade.

2 PLANSCHADE ALGEMEEN

2.1 Inleiding

Elke ruimtelijke ontwikkeling heeft gevolgen. Eén van de mogelijke gevolgen is dat vermogensschade ontstaat voor derden door een wijziging van het planologische regime. In beginsel moeten burgers die schade zelf dragen. Het kan echter voorkomen dat de gevolgen van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling voor derden zo nadelig zijn, dat een tegemoetkoming in planschade op zijn plaats is.

In dit hoofdstuk worden eerst de consequenties van de nieuwe Wet ruimtelijk ordening (Wro) voor het planschaderecht besproken. Daarna komt een aantal relevante aspecten van het planschaderecht aan bod. Ten slotte volgt een schematisch overzicht van het van toepassing zijnde overgangsrecht.

2.2 Planschaderecht onder de Wro

Hieronder is de wettelijke tekst uit de Wro waarop het planschadestelsel is gebaseerd geciteerd:

Artikel 6.1

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
   a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
   b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a tot en met d;
   c. een krachtens een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 verleende ontheffing;
   d. een besluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29, 3.40, 3.41 of 3.42;
   e. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet, onderscheidenlijk artikel 3.18, tweede lid, en artikel 3.20, vijfde lid;
   f. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in de artikelen 3.16, eerste lid, onder c, of 3.20, derde lid, onder b, dan wel artikel 44, eerste lid, onder f of g van de Woningwet;
   g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.
3. De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.
4. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c,d, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, bedoeld in het eerste lid, onherroepelijk is geworden.
5. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder e, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Artikel 6.2

1. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.
2. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:
   a. van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
   b. van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is:

1°. van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of

2°. van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

Artikel 6.3

Met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade betrekken burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval:

a. de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak;

b. de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

Artikel 6.4

1. Van de indiener van de aanvraag heffen burgemeester en wethouders een recht.
2. Burgemeester en wethouders wijzen de indiener van de aanvraag op de verschuldigdheid van het recht en delen hem mee dat het verschuldigde bedrag binnen vier weken na de dag van verzending van de mededeling dient te zijn bijgeschreven op de rekening van de gemeente dan wel op de aangegeven plaats dient te zijn gestort. Indien het bedrag niet binnen deze termijn is bijgeschreven of gestort, verklaren zij de aanvraag niet-ontvankelijk, tenzij redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de indiener in verzuim is geweest.
3. Het recht bedraagt € 300, welk bedrag bij verordening van de gemeenteraad met ten hoogste twee derde deel kan worden verhoogd of verlaagd.
4. Indien op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, storten burgemeester en wethouders aan de indiener het door hem betaalde recht terug.
5. Het in het derde lid genoemde bedrag kan bij algemene maatregel van bestuur worden gewijzigd voor zover het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie daartoe aanleiding geeft.

2.3 Planschaderecht nader toegelicht

Zoals blijkt uit artikel 6.1 Wro is planschade de schade die wordt veroorzaakt door een – op zichzelf rechtmatige – wijziging in het planologische regime. Voordat een tegemoetkoming in schade kan worden toegekend, moet aan een aantal voorwaarden zijn voldaan.

2.3.1 Ontvankelijke aanvraag

Aanvrager

De aanvrager van een tegemoetkoming in planschade moet degene zijn die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een van de in artikel 6.1 lid 2 Wro genoemde oorzaken. Voldoet de aanvrager niet aan dit criterium dan zal de aanvraag om een tegemoetkoming in planschade als niet ontvankelijk worden beschouwd.

Aanvraag
Op grond van artikel 6.1 lid 3 moet de aanvraag zijn voorzien van een motivering alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming. De aanvraag moet geschieden binnen vijf jaar nadat de schadeoorzaak onherroepelijk is geworden (verjaringstermijn).

Belanghebbende
De Wet Ruimtelijke ordening kent aan belanghebbenden het recht op schadevergoeding wegens geleden planschade toe. Belanghebbende is diegene die een zakenrechtelijke of verbintenisrechtelijke relatie heeft met de onroerende zaak, waarvoor na een wijziging van het planologische regime, een aanvraag om tegemoetkoming in schade wordt gevraagd. Voor een planschaderisicoanalyse moet dus een inschatting gemaakt worden van de mogelijke belanghebbenden in de zin van de wet.

Peildatum aanvraag
De peildatum voor alle aanvragen om een tegemoetkoming in planschade is het moment waarop het nieuwe plan als genoemd in artikel 6.1 lid 2 Wro, onherroepelijk is geworden. Op een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan in de meeste gevallen dan ook pas inhoudelijk worden beslist na de datum van onherroepelijk worden van het schadeveroorzakende besluit.

Leges
Burgemeester en wethouders heffen een recht van € 300,00 van de indiener van de aanvraag. De indiener van de aanvraag dient dit bedrag te voldoen wil er sprake zijn van een ontvankelijke aanvraag. Als blijkt dat de indiener recht heeft op een tegemoetkoming in planschade, storten burgemeester en wethouders het betaalde recht terug.

2.3.2 Onderzoek schade

Planschaderisicoanalyse en planschadebeoordeling
In deze planschaderisicoanalyse wordt een globale inschatting gemaakt van de eventueel voor vergoeding in aanmerking komende planschade. Zoals hieronder duidelijk zal worden, zal met een aantal aspecten niet rekening worden gehouden. Deze factoren worden pas meegenomen bij de inschatting naar de daadwerkelijke planschade in de vorm van waardevermindering van het betreffende object. De berekening van de daadwerkelijke schade vindt plaats in het vervolg op de uitgevoerde planschaderisicoanalyse in de vorm van een planschadebeoordeling. Een taxatie maakt onderdeel uit van een planschadebeoordeling.

Directe en indirecte schade
Bij planschade in de vermogenssfeer dient deze objectief te worden vastgesteld, dat wil zeggen dat de mogelijke schade dient te worden geabstraheerd van de persoonlijke perceptie van belanghebbende. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op het geconstateerde planologische nadeel. Er kunnen twee soorten schade worden onderscheiden: directe en indirecte schade.

Directe schade betreft de schade die wordt veroorzaakt door een wijziging van het planologische regime van de gronden of opstallen die in eigen bezit van de aanvrager of andere eigenaren zijn. De voorschriften van het planologische regime bepalen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een perceel.

Met een nadelige wijziging van deze mogelijkheden wordt de eigendomsvrijheid van de eigenaar, en daarmee de waarde van het perceel, aangetast.

Schade kan zich ook voordoen omdat er in de (directe) omgeving ontwikkelingen plaatsvinden die leiden tot waardevermindering van eigendom of inkomensschade of omzetverlies. Dit wordt als indirecte schade bestempeld. Een bekend voorbeeld is de aantasting van het woongenot door nieuw geprojecteerde bebouwing.

Inkomensschade of omzetverlies komen voor een tegemoetkoming in aanmerking, mits deze aannemelijk worden gemaakt. Aan de hand van boekhoudkundige bescheiden per peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) kan dan worden beoordeeld hoe het gederfde inkomen zich verhoudt tot het inkomen dat gegenereerd werd en in hoeverre de geconstateerde inkomenswijzigingen kunnen worden toegekend aan de beoogde planologische maatregel.

Deze risicoanalyse beperkt zich uitsluitend tot de eventuele vermogensdaling. In deze risicoanalyse zal niet worden gekeken naar de boekhoudkundige bescheiden. Het onderzoek naar inkomensschade of omzetverlies maakt derhalve geen onderdeel uit van deze planschaderisicoanalyse. Bij deze planschaderisicoanalyse worden de betrokken onroerende objecten van de openbare weg bekeken, en wordt er niet met belanghebbenden gesproken en/ of boekhoudkundige bescheiden opgevraagd..

Normaal Maatschappelijke Risico
Op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro wordt het normaal maatschappelijk risico genoemd als grond om schade niet voor vergoeding in aanmerking te laten komen. Aan dit uitgangspunt is een forfaitaire bepaling toegevoegd. In lid twee van dat artikel is geregeld dat van de schade in de vorm van een inkomstenderving van een gedeelte gelijk aan 2% van het inkomen onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft. In datzelfde lid is tevens bepaald dat schade in de vorm van 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade voor rekening van de aanvrager blijft. Voor zover het gaat om waardevermindering van een onroerende zaak ziet het forfait alleen op zogenaamde indirecte planschade. Het forfait heeft geen betrekking op directe planschade. Niettemin wil dat niet uitsluiten dat de hoofdregel, volgens welke binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade niet vergoed word, wel op directe schade van toepassing is.

Voorzienbaarheid en schadebeperkend handelen
Op grond van artikel 6.3 onder a Wro betrekken Burgemeester en wethouders in ieder geval bij hun beslissing op de aanvraag de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak.

Hierbij wordt onderzocht of de aanvrager bewust het risico van het optreden van planschade heeft aanvaard. Indien dit het geval is wordt ook wel gesproken van actieve risicoaanvaarding. Actieve risicoaanvaarding houdt in dat de aanvrager weet of behoort te weten dat een oorzaak als genoemd in artikel 6.1 tweede lid een voor hem nadelige

verandering zou kunnen meebrengen en hij toch tot verwerving van de onroerende zaak overgaat of is overgegaan. In een dergelijk geval mag de schade voor rekening van de aanvrager worden gelaten. Tevens wordt door Burgemeester en wethouders op grond van artikel 6.3 onder b Wro bekeken of er voor de aanvrager mogelijkheden zijn of waren om de schade te voorkomen of te beperken.

In het kader van een risicoanalyse planschade worden deze beide omstandigheden in de regel niet onderzocht omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie ontbreekt.

Anderszins verzekerd
Als de vergoeding van schade ten tijde van het nemen van een beslissing op een aanvraag om planschadevergoeding voldoende “anderszins verzekerd” is, komt de waardedaling van het object niet voor vergoeding in aanmerking. Voor de belanghebbende had dan wel kenbaar moeten zijn dat de schade reeds “anderszins verzekerd” was. Daarnaast moet de wijze waarop de schade anderszins verzekerd is een duidelijke en zekere gebeurtenis zijn.

Bij het opstellen van deze planschaderisicoanalyse is niet bekend of de mogelijke schade voor objecten reeds “anderszins verzekerd” was.

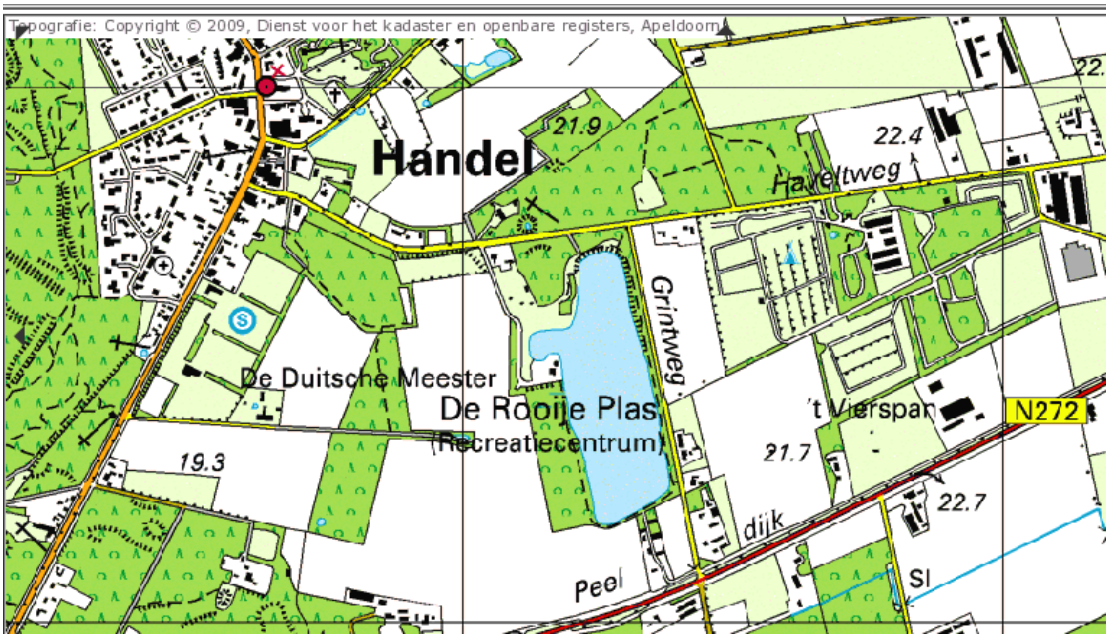
Voordeelverrekening
Van voordeelverrekening is sprake als het nieuwe regime ook voordelige effecten heeft. Volgens jurisprudentie kan de verrekening van de planologische voordelen met de planologische nadelen leiden tot het oordeel dat er geen of in verminderde mate sprake is van een planologisch nadeliger situatie in zijn totaliteit.[1]

Bij het opstellen van deze planschaderisicoanalyse is niet meegenomen of voordeelverrekening aan de orde is.

[1] ABRS 12 mei 2000, *B*R 2001, p. 230; ABRS 5 juli 2006, *LJN* AY0373.

3 HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE

Locatie
De planlocatie ligt ten noordoosten van de kern Gemert en ten zuidoosten van de kern Handel. Verder wordt de planlocatie begrensd door de Haveltweg in het noorden, Fuik in het oosten, Peeldijk in het zuiden en de Grintweg in het westen.



Figuur 1: Locatie plangebied (Bron: Dienst voor het kadaster en openbare registers, Apeldoorn)

Huidige situatie
Op de planlocatie is momenteel het recreatiepark ‘de Rooye Asch’ gevestigd. Dit park is momenteel circa 18 ha en zal worden herontwikkeld met enkele uitbreidingen aan de westzijde van het terrein. De planlocatie is in gebruik als camping annex recreatiepark. Op het terrein staan diverse recreatiewoningen in verschillende soorten en maten, speelveldjes en kampeervelden, een kinderboerderij en staat er een aantal centrale voorzieningen. Verder is het plangebied deels bebost.

Noordzijde
Aan de noordzijde van de planlocatie loopt de Haveltweg waaraan de entree van het park ligt. Verder liggen er bospercelen, agrarische percelen en landelijke bebouwing.

Oostzijde
Aan de oostzijde van de planlocatie ligt het bedrijventerrein ‘De Fuik’, waar sprake is van een revitaliseringsopgave. Voor dit gebied is een structuurvisie opgesteld waarin wordt aangegeven dat de gewenste ontwikkeling van de Fuik tot een ‘agrarische poort’ niet haalbaar is gebleken wegens een gebrek aan investeerders. Het gebied heeft in de "Structuurvisie-Plus - Duurzaam verbinden" voornamelijk een recreatieve functie. Voor wat betreft De Fuik zijn eventuele ideeën omtrent ontwikkeling hiervan nog dermate conceptueel, dat hiermee in de praktijk geen rekening kan worden gehouden.

Zuidzijde
Aan de zuidzijde van de planlocatie loopt, op enige afstand, de Peeldijk, een regionale weg. Verder ligt er landelijk gebied met bospercelen, akkers en wat verder gelegen tuinbouwgronden. Ten zuidoosten van de planlocatie ligt het bedrijventerrein.

Westzijde
Aan de westzijde van het recreatiepark ligt de Grintweg en De Rooye Plas. Deze plas is momenteel in gebruik als algemeen zwem- en recreatiegebied.

Hieronder volgt een aantal foto's van de omgeving.

Figuur 2: recreatiewoning de Rooye Asch

Figuur 3: recreatiewoning de Rooye Asch

Figuur 4: weg planlocatie de Rooye Asch

Figuur 5: aanzicht de Rooye Plas

Figuur 6: aanzicht ingang de Rooye Asch ter hoogte van de Haveltweg

Nieuwe situatie
De eigenaren-ontwikkelaars van het grootste gedeelte van het park beogen een kwaliteitsimpuls van het recreatiepark door middel van een totale sanering en herontwikkeling van het terrein, met een uitbreiding aan de westzijde. Deze ontwikkelingen zullen beteken dat het park in de nieuwe situatie circa 27 ha zal bedragen.

De nieuwe beheersstructuur van “de Rooye Asch” moet permanente bewoning van recreatiewoningen tegen gaan en is niet bedoeld om meer recreatiewoningen op het recreatiepark te realiseren dan op grond van het vigerende bestemmingsplan uit 2001 is toegestaan.

Rondom het park wordt voorzien in de aanleg van een robuuste groenzone met beplanting die een adequate landschappelijke inpassing garandeert.

De hierboven geschetste ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt het bestemmingsplan “de Rooye Asch” opgesteld. Voor de inhoudelijke beoordeling van mogelijke planschade gaan wij uit van de in het ontwerp van het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden.

4 BETROKKEN ONROERENDE OBJECTEN

Hieronder is een inschatting gemaakt van de mogelijk betrokken onroerende objecten welke in de invloedssfeer liggen van de beoogde ontwikkeling. Deze onroerende objecten kunnen mogelijk indirecte schade lijden als gevolg van de planologische maatregel.

De aanvraag voor planschade dient te worden ingediend door een belanghebbende. Het belanghebbende begrip dient niet te beperkt te worden uitgelegd. Dit is dan ook de reden geweest dat we uit zijn gegaan van het “worst case scenario”. De mogelijk betrokken onroerende objecten zijn gelegen binnen een straal van circa 100 meter ten opzichte van het plangebied.

In de figuren 9 en 10 is een aantal mogelijk betrokken onroerende objecten weergegeven die liggen in de invloedsfeer van de beoogde ontwikkeling en mogelijk directe en indirecte schade kunnen lijden als gevolg van de planologische maatregel.

Bij het bepalen van objecten die mogelijk directe schade kunnen lijden is uitgegaan van de eigenarenkaart uit het kadaster zoals die op 24-06-2008 is opgevraagd en de GBKN kaart die door de gemeente is ontvangen. Doordat is gebleken dat, na ontvangst van de GBKN kaart van de gemeente op 1 september 2009, onderstaande kaart niet helemaal up to date is, zijn objecten die niet op bovengenoemde kaart staan weergegeven ook meegenomen. In figuur 7 is een deel van de eigenarenkaart weergegeven.

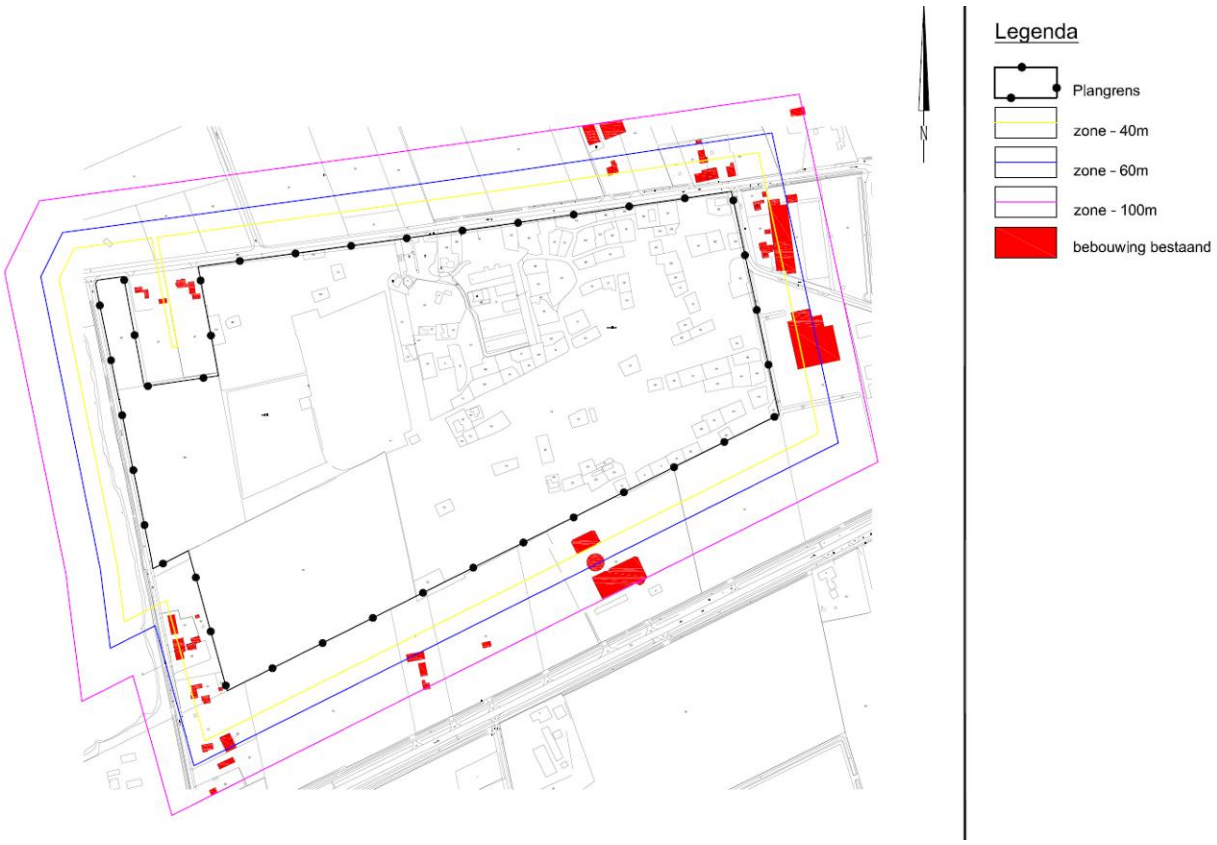
Figuur 7: Deel eigenarenkaart

Voor deze planschaderisicoanalyse gaan wij ervan uit dat onderstaande objecten mogelijke belanghebbenden zijn.

Tabel 8: mogelijk betrokken onroerende objecten die indirecte schade kunnen lijden

Straat	Huisnummer
Grintweg	3, 7, 11, 15, 17
Peeldijk	42, 44
Fuik	24, 25, 27, 33
Haveltweg	41, 45, 66, 68, 68a, 74

De betrokken onroerende objecten ten aanzien waarvan mogelijk indirecte schade kan worden geleden als gevolg van de planologische maatregel en waarvan de eigenaren in beginsel als belanghebbende worden beschouwd, worden hierna in figuur 9 aangeduid.



Figuur 9: Overzichtskaart met onroerende objecten met mogelijk <u>indirecte schade</u>

Alle eigenaren van onroerende objecten die in het plangebied zijn gelegen zijn belanghebbend en kunnen mogelijk directe schade lijden. In figuur 10 zijn de betreffende objecten aangegeven, waarbij echter de volgende objecten niet zijn meegenomen:

- objecten in eigendom van Wind Mee Recreatie B.V.;
- objecten in eigendom van Wind Mee Exploitatie Onroerend Goed B.V.

Figuur 10: Overzichtskaart onroerende objecten met mogelijk directe schade

5 PLANOLOGISCH ONDERZOEK

5.1 Inleiding

In paragraaf 5.2 van dit hoofdstuk wordt de vigerende planologie beschreven waarin de gebruiksbepalingen en de bouwregels worden beschreven. In paragraaf 5.3 wordt de nieuwe situatie beschreven. In paragraaf 5.4 wordt op basis van de vigerende planologie en de nieuwe situatie een planologische vergelijking gemaakt welke weer is onderverdeeld naar gebruiks- en bouwmogelijkheden.

5.2 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie valt binnen de volgende twee bestemmingsplannen:

1. Bestemmingsplan “Camping Rooije Asch”
   a. Vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2001.
   b. Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 19 februari 2002.
   c. Het bestemmingsplan is onherroepelijk.

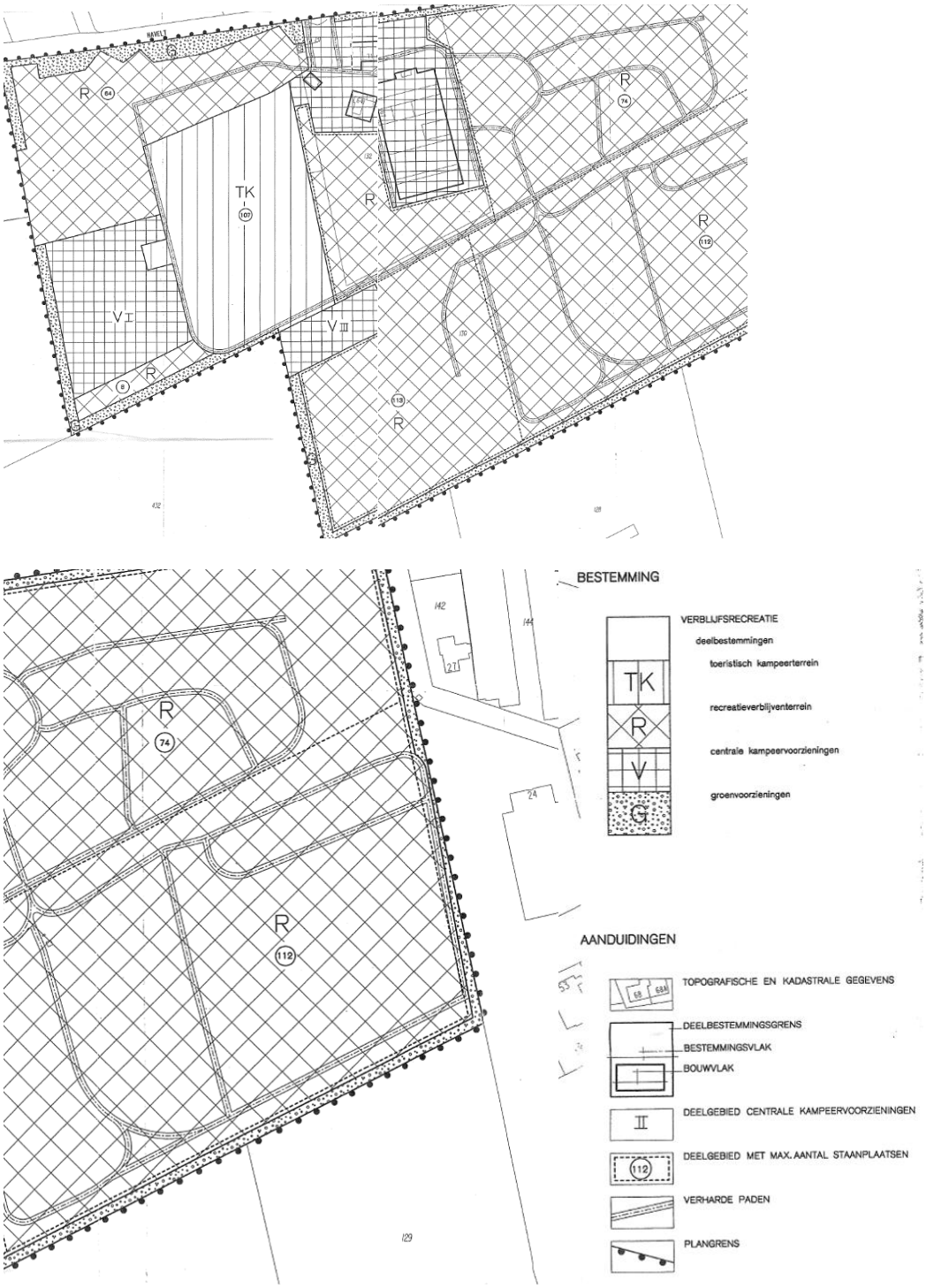
2. Bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2006”
   a. Vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2006.
   b. Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 21 augustus 2007.
   c. Het bestemmingsplan is onherroepelijk na uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 26 november 2008.

Een uitgebreide beschrijving van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden die in deze plannen worden geboden is opgenomen in respectievelijk bijlage 2 en bijlage 4.

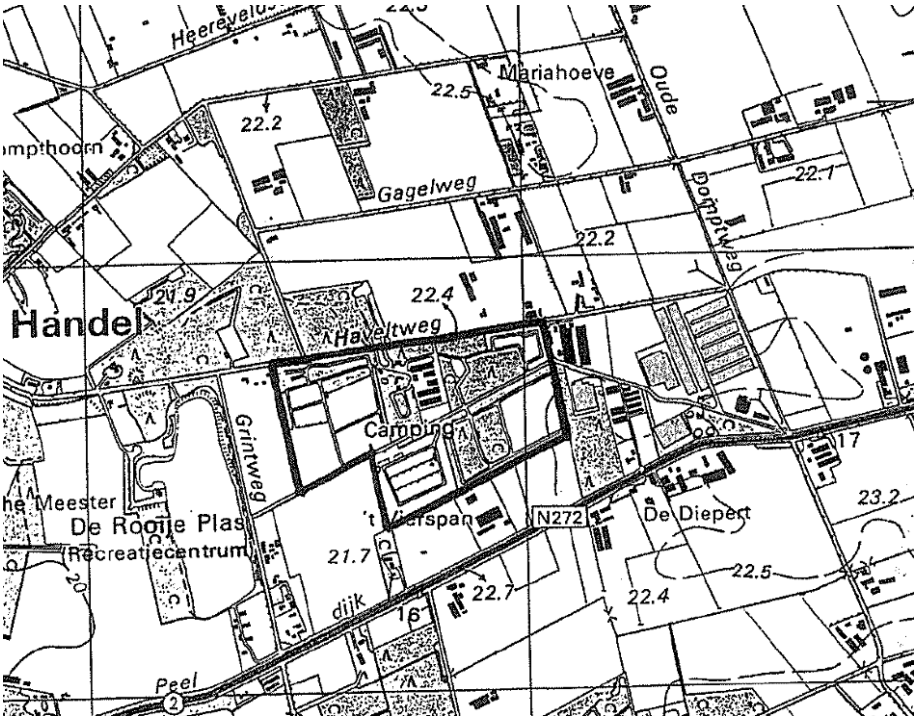
5.2.1 Bestemmingsplan “Camping Rooije Asch”

A. Gedeelte plankaart & legenda
In de figuur 12 zijn gedeelten van de plankaart en legenda van het bestemmingsplan “Camping Rooije Asch” weergegeven.

B. Voorschriften bestemmingsplan “Camping Rooije Asch”
In het plangebied geldt de bestemming “Verblijfsrecreatie”. Deze bestemming is opgedeeld in de deelbestemmingen “toeristisch kampeerterrein”, “recreatieverblijventerrein”, “centrale kampeervoorzieningen” en “groenvoorzieningen”. Deze bestemmingen zullen in bijlage 2 besproken worden. Daarbij zal eerst worden ingegaan op de algemene voorschriften in verband met de bestemmingen.



Figuur 11: delen plankaart en legenda bestemmingsplan

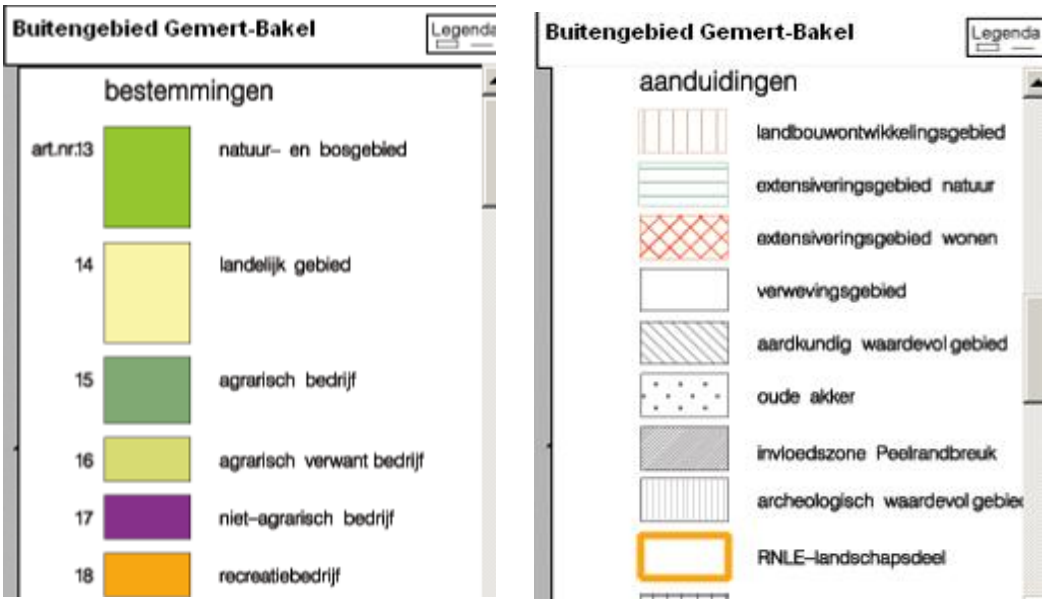


Figuur 12: ligging plangebied in omgeving

Bestemmingsplan “Gemert Bakel Buitengebied 2006”

A. Gedeelte plankaart & legenda

In figuur 13 zijn gedeelten van de plankaart en legenda van het bestemmingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel 2006” weergegeven.



Figuur 13: relevant deel plankaart en legenda bestemmingsplan

B. Voorschriften bestemmingsplan "Buitengebied 2006"
In het plangebied geldt de bestemming "landelijk gebied". In bijlage 4 zal deze bestemming worden besproken alsmede andere relevante bepalingen. Tevens komen de relevante bepalingen uit de basisregeling aan bod welke bij elk initiatief in het buitengebied van toepassing is.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan Buitengebied uit 2006 hier van toepassing is, aangezien de beoogde uitbreiding van De Rooije Asch niet in het bestemmingsplan Buitengebied uit 2010 is opgenomen, het gaat hierbij om de uitbreiding aan de zuidwestzijde en de parkeervoorziening op de hoek van de Haveltweg en de Grintweg.

5.3 Nieuwe situatie

Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling van het recreatiepark De Rooije Asch is het ontwerpbestemmingsplan de Rooye Asch 2013 opgesteld.

5.3.1 Ontwerp Bestemmingsplan "De Rooye Asch 2013"

A. Gedeelte plankaart & legenda
In de figuur 14 is de plankaart en legenda van het bestemmingsplan "Camping Rooije Asch" weergegeven.

B. Regels ontwerp bestemmingsplan "De Rooye Asch 2013"
In bijlage 6 worden de relevante bestemmingen voor groen, recreatie en verkeer- en verblijfsdoeleinden beschreven, alsmede enkele andere relevante bepalingen.

Figuur 14: plankaart en legenda bestemmingsplan

5.4 Planologische vergelijking

Bij het beoordelen van een verzoek om een tegemoetkoming in planschade, dient te worden nagegaan of sprake is van een wijziging van het planologisch regime, waardoor de aanvrager van het verzoek in een nadeliger positie is komen te verkeren, waardoor hij schade lijdt of zal lijden. Hierdoor wordt een vergelijking gemaakt tussen de planologische maatregel en het voorheen geldend planologisch regime. Daarbij is voor wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

In deze paragraaf worden de conclusies van de planologische vergelijking beschreven. Een uitgebreide behandeling van deze vergelijking is opgenomen in bijlage 8 van deze rapportage.

Resultaat planologische vergelijking t.a.v. gebruik
Gelet op de overwegingen genoemd in bijlage 8 kan worden gesteld dat het gebruik zal wijzigen doordat bij de planologische invulling in de nieuwe situatie de gronden voor vrijwel alle functies gebruikt mogen worden, behoudens de specifieke bestemmingen R-2 en R-3, waar aanvullende beperkingen gelden ten opzichte van R-1.

Op de volgende pagina is een overzicht gegeven van de vergelijking.

Vigerend Bestemmingsplan	Vigerende bestemmingen	Nieuwe bestemmingen in ontwerp bestemmingsplan	Planologische vergelijking
Camping Rooije Asch	Verblijfsrecreatie, met deelbestemmingen “Recreatieverblijventerrein” en “Groenvoorzieningen”	Groen	Verandering en intensivering van het gebruik
	a. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming “centrale kampeervoorzieningen” voorzien van de aanduiding I	Recreatie-1	Verandering en intensivering van het gebruik
	b. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming “centrale kampeervoorzieningen” voorzien van de aanduiding II	Recreatie-1	Verandering en intensivering van het gebruik
	c. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming “centrale kampeervoorzieningen” voorzien van de aanduiding III	Recreatie-1	Verandering en intensivering van het gebruik
	d. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming “toeristisch kampeerterrein”	Recreatie-1	Verandering en intensivering van het gebruik
	e. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 74 staanplaatsen	Recreatie-1, -2, -3	Verandering en intensivering van het gebruik
	f. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 112 staanplaatsen	Recreatie-1, -2, -3	Verandering en intensivering van het gebruik
	g. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 113 staanplaatsen	Recreatie-1, -2, -3	Verandering en intensivering van het gebruik
	h. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 35 staanplaatsen	Recreatie-1, -2, -3	Verandering en intensivering van het gebruik
	i. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 64 staanplaatsen	Recreatie-1, -2, -3	Verandering en intensivering van het gebruik
	j. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 8 staanplaatsen.	Recreatie-1, -2, -3	Verandering en intensivering van het gebruik

Figuur 15: overzicht planologische vergelijking gebruik

Resultaat planologische vergelijking t.a.v. bebouwing:

Vigerend Bestemmingsplan	Vigerende bestemmingen	Nieuwe bestemmingen in ontwerp bestemmingsplan	Planologische vergelijking
Camping Rooije Asch	Verblijfsrecreatie, met deelbestemmingen “Recreatieverblijventerrein” en “Groenvoorzieningen”	Groen	Hoogte gebouwen: geen gebouwen mogelijk Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde: voorheen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan binnen bestemming “Groenvoorziening” Oppervlakte gebouwen: geen gebouwen mogelijk
	a. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming “centrale kampeervoorzieningen” voorzien van de aanduiding I	Recreatie-1	Hoogte gebouwen: verhoging Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde: verhoging Oppervlakte gebouwen: verhoging
	b. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming “centrale kampeervoorzieningen” voorzien van de aanduiding II	Recreatie-1	Hoogte gebouwen: verhoging Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde: verhoging Oppervlakte gebouwen: verhoging
	c. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming “centrale kampeervoorzieningen” voorzien van de aanduiding III	Recreatie-1	Hoogte gebouwen: verhoging Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde: verhoging Oppervlakte gebouwen: verhoging
	d. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming “toeristisch kampeerterrein”	Recreatie-1	Hoogte gebouwen: verhoging Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde: verhoging Oppervlakte gebouwen: verhoging
	e. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 74 staanplaatsen	Recreatie-1, -2, -3	Hoogte gebouwen: verhoging Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde: verhoging Oppervlakte gebouwen: verhoging
	f. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 112 staanplaatsen	Recreatie-1, -2, -3	Hoogte gebouwen: verhoging Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde: verhoging Oppervlakte gebouwen: verhoging
	g. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 113 staanplaatsen	Recreatie-1, -2, -3	Hoogte gebouwen: verhoging Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde: verhoging Oppervlakte gebouwen:

Vigerend Bestemmingsplan	Vigerende bestemmingen	Nieuwe bestemmingen in ontwerp bestemmingsplan	Planologische vergelijking
	h. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 35 staanplaatsen	Recreatie-1, -2, -3	Hoogte gebouwen: verhoging Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde: verhoging Oppervlakte gebouwen: verhoging
	i. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 64 staanplaatsen	Recreatie-1, -2, -3	Hoogte gebouwen: verhoging Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde: verhoging Oppervlakte gebouwen: verhoging
	j. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 8 staanplaatsen.	Recreatie-1, -2, -3	Hoogte gebouwen: verhoging Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde: verhoging Oppervlakte gebouwen: verhoging
	Met dien verstande dat: • voor gronden, gelegen binnen de bestemming R-2, geen of beperkt sprake is van berhoging van de bebouwingsmogelijkheden; • voor gronden, gelegen binnen de bestemming R-3, sprake is van beperking van bebouwingsmogelijkheden.		

Figuur 16: overzicht planologische vergelijking bouwregels

5.4.1 Bestemmingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel 2006”

Resultaat planologische vergelijking t.a.v. gebruik:
Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van bovengenoemde gronden veranderen. Het zal niet intensiever gebruikt gaan worden. In figuur 17 is een overzicht gegeven van het hierboven gestelde.

Vigerend Bestemmingsplan	Vigerende bestemmingen	Nieuwe bestemmingen in ontwerp bestemmingsplan	Planologische vergelijking
Buitengebied Gemert-Bakel 2006	Landelijk gebied en landschapsopbouw	Groen	Verandering van het gebruik
	Landelijk gebied en landschapsopbouw	Recreatie-1	Verandering van het gebruik
	Landelijk gebied en landschapsopbouw	Verkeer - verblijfsdoeleinden	Verandering van het gebruik

Figuur 17: overzicht planologische vergelijking gebruik

Resultaat planologische vergelijking t.a.v. bebouwing:

Vigerend Bestemmingsplan	Vigerende bestemmingen	Nieuwe bestemmingen in ontwerp bestemmingsplan	Planologische vergelijking
Buitengebied Gemert-Bakel 2006	Landelijk gebied en landschapsopbouw	Groen	Hoogte gebouwen: in beide bestemmingen geen gebouwen mogelijk ter plaatse van betreffende gronden Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde: verhoging Oppervlakte gebouwen: : in beide bestemmingen geen gebouwen mogelijk ter plaatse van betreffende gronden
	Landelijk gebied en landschapsopbouw	Recreatie-1	Hoogte gebouwen: verhoging Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde: verhoging Oppervlakte gebouwen: minimale verhoging
	Landelijk gebied en landschapsopbouw	Verkeer - verblijfsdoeleinden	Hoogte gebouwen: in beide bestemmingen geen gebouwen mogelijk ter plaatse van betreffende gronden Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde: verhoging Oppervlakte gebouwen: in beide bestemmingen geen gebouwen mogelijk ter plaatse van betreffende gronden

Figuur 18: overzicht planologische vergelijking bouwregels

6 INDIRECTE SCHADE

6.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is bekeken waar en op welke punten een planologische verandering ontstaat. In dit hoofdstuk wordt nader onderzocht hoe en of dit zich vertaalt in eventuele relevante planschadefactoren. Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling worden in paragraaf 6.2 de planschadefactoren uitzichtvermindering en privacybeperking, geluidhinder, extra verkeersbewegingen/parkeeroverlast, verminderde bezonning, lichthinder en geur. Daarbij zal aan bod komen of er zogenaamde indirecte schade zal ontstaan voor objecten in de (directe) omgeving van het plangebied. In paragraaf 6.3 wordt in een samenvattend overzicht gegeven van de onroerende objecten in verband met indirecte planschade.

6.2 Planschadefactoren en indirecte schade

6.2.1 Uitzichtvermindering en privacybeperking

Bij de planologische vergelijking moet voor planschadevergoeding (een tegemoetkoming in planschade) wegens verlies van uitzicht in het algemeen sprake zijn van een (substantiële) toename van de bouwhoogte en/of de bouwmassa. Verder is cruciaal de afstand tussen de woning van de belanghebbende en de litigieuze bebouwing. De jurisprudentie is wisselend. Een afstand van 40 tot 60 meter tussen de betrokken woning en de litigieuze bebouwing leidt in veel gevallen tot de conclusie dat de invloedssfeer niet zodanig is dat daaruit waardevermindering voortkomt die op de voet van artikel 6.1 Wro voor een tegemoetkoming in aanmerking komt. Verder is in de jurisprudentie bepaald dat de aantasting van de privacy wordt beperkt door het aanwezig zijn van een weg tussen de betrokken onroerende objecten en de beoogde bebouwing.[2]

Maatstaf bij de planologische vergelijking is of het planologisch verlies van uitzicht voor een willekeurige redelijk handelende en redelijk denkende aspirant –koper aanleiding is om zijn koopprijs als gevolg daarvan in neerwaartse zin bij te stellen.[3]

Hieronder volgt een beoordeling van objecten die liggen in de zone van circa 100 meter ten opzichte van het plangebied.

Onroerende objecten	Beoordeling
Grintweg 3	Voor het object dat zuidwestelijk van het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 60 meter van de plangrens van het plangebied, zal geen sprake zijn van een verslechtering van het uitzicht of privacybeperking. **Hieruit volgt geen planschade.**
Grintweg 7	Voor het object dat zuidwestelijk van het plangebied is gelegen op een afstand van circa 40 - 60 meter vanaf de plangrens van het plangebied zal sprake zijn van verslechtering van het uitzicht en privacybeperking. Hierbij wordt meegenomen dat de bebouwingsmogelijkheden en bouwmassa in het aangrenzende gedeelte van het bestemmingsplan substantieel meer is in vergelijking tot de huidige situatie. Verder zal het

[2] ABRS 5 juli 2006 / 200507505/1

[3] ABRS 24 juli 2002 / 200104709/1

Onroerende objecten	Beoordeling
	gebied ook intensiever gebruikt gaan worden. Wel ligt er voor het onroerende object een strook die is bestemd voor groenvoorzieningen en een beperkte factor is voor uitzichthinder. **Hieruit volgt een beperkte schadefactor.**
Grintweg 11	Voor het object dat zuidwestelijk van het plangebied is gelegen op een afstand van minder dan 40 meter vanaf de plangrens van het plangebied zal sprake zijn van een verslechtering van het uitzicht en privacybeperking. Hierbij wordt meegenomen dat de bebouwingsmogelijkheden en bouwmassa in dit gedeelte van het voorgenomen bestemmingsplan substantieel meer is in vergelijking tot de huidige situatie. Verder zal het gebied ook intensiever gebruikt gaan worden. Wel ligt er voor het onroerende object een strook die is bestemd voor groenvoorzieningen en een beperkte factor is voor uitzichthinder. **Hieruit volgt een gemiddelde schadefactor.**
Grintweg 15	Voor het object dat zuidwestelijk van het plangebied is gelegen op een afstand van minder dan 40 meter vanaf de plangrens van het plangebied zal sprake zijn van een verslechtering van het uitzicht en privacybeperking. Hierbij wordt meegenomen dat de bebouwingsmogelijkheden en bouwmassa in dit gedeelte van het voorgenomen bestemmingsplan substantieel meer is in vergelijking tot de huidige situatie. Verder zal het gebied ook intensiever gebruikt gaan worden. **Hieruit volgt een gemiddelde schadefactor.**
Grintweg 17	Voor het object dat zuidwestelijk van het plangebied is gelegen op een afstand van minder dan 40 meter vanaf de plangrens van het plangebied zal sprake zijn van een verslechtering van het uitzicht en privacybeperking. Hierbij wordt meegenomen dat de bebouwingsmogelijkheden en bouwmassa in dit gedeelte van het voorgenomen bestemmingsplan substantieel meer is in vergelijking tot de huidige situatie. Verder zal het gebied ook intensiever gebruikt gaan worden. Wel ligt er voor het onroerende object een strook die is bestemd voor groenvoorzieningen en een beperkte factor is voor uitzichthinder. **Hieruit volgt een gemiddelde schadefactor.**
Peeldijk 42	Voor het object dat in het zuiden van het plangebied is gelegen op een afstand van 40-60 meter van de plangrens van het plangebied, zal geen sprake zijn van een verslechtering van het uitzicht of privacybeperking. Hoewel de bebouwingsmogelijkheden in het voorgenomen bestemmingsplan substantieel meer zijn in vergelijking tot de huidige situatie en het gebruik verandert, staat er tussen het object en de plangrens een klein bos waardoor verslechtering van uitzicht of privacybeperking zich niet voor zal doen. **Hieruit volgt geen planschade.**
Peeldijk 44	Voor het object dat in het zuiden van het plangebied is gelegen op een afstand van circa 20 – 60 meter van de plangrens van het plangebied kan de vraag worden gesteld of er sprake zal zijn van een verslechtering van het uitzicht of privacybeperking nu het gaat om een voormalige manege/paardenstalling en niet om een woning. Volledigheidshalve nemen wij dit object wel mee bij de schadebepaling en oordelen dat er sprake zal zijn van een verslechtering van het uitzicht en privacybeperking doordat de bebouwingsmogelijkheden in het voorgenomen bestemmingsplan substantieel meer zijn in vergelijking tot de huidige situatie. Verder zal het gebied ook intensiever gebruikt gaan worden. Wel ligt er voor het onroerende object een strook die is bestemd voor groenvoorzieningen en een beperkte factor is voor uitzichthinder. **Hieruit volgt een beperkte schadefactor.**

Onroerende objecten	Beoordeling
Fuik 24 en 25	Voor de objecten, te weten bedrijven in plaats van woningen, die oostelijk van het plangebied zijn gelegen op een afstand van circa 40 – 60 meter van de plangrens van het plangebied, zal geen sprake zijn van een verslechtering van het uitzicht of privacybeperking. **Hieruit volgt geen planschade.**
Fuik 27 en 33	Voor de objecten ten oosten van het plangebied die zijn gelegen op een afstand van minder dan 40 meter vanaf de plangrens van het plangebied zal sprake zijn van een beperkte verslechtering van het uitzicht en privacybeperking. Hierbij wordt meegenomen dat de bebouwingsmogelijkheden en bouwmassa in het voorgenomen bestemmingsplan substantieel meer is in vergelijking tot de huidige situatie. Verder zal het gebied ook intensiever gebruikt gaan worden. Wel ligt er voor het onroerende object een strook die is bestemd voor groenvoorzieningen en een beperkte factor is voor uitzichthinder. Ook loopt er een weg, de Fuik, voor de objecten langs. **Hieruit volgt een gemiddelde schadefactor.**
Haveltweg 41	Voor het object dat ten noorden van het plangebied is gelegen op een afstand van minder dan 40 meter vanaf de plangrens van het plangebied zal sprake zijn van een beperkte verslechtering van het uitzicht en privacybeperking. Hierbij wordt meegenomen dat de beoogde bestemming Verkeer – Verblijfsdoeleinden zorgt voor een aanmerkelijke vermindering van woongenot. **Hieruit volgt een beperkte schadefactor.**
Haveltweg 45	Voor het object dat ten noorden van het plangebied is gelegen op een afstand van minder dan 40 meter vanaf de plangrens van het plangebied zal sprake zijn van een verslechtering van het uitzicht en privacybeperking. Hierbij wordt meegenomen dat de bebouwingsmogelijkheden en bouwmassa in het voorgenomen bestemmingsplan substantieel meer is in vergelijking tot de huidige situatie. Verder zal het gebied ook intensiever gebruikt gaan worden. Wel ligt er voor het onroerende object een strook die is bestemd voor groenvoorzieningen en een beperkte factor is voor uitzichthinder. **Hieruit volgt een gemiddelde schadefactor.**
Haveltweg 66	Voor het object dat ten noordoosten van het plangebied is gelegen op een afstand van circa 40 – 60 meter van de plangrens van het plangebied, zal geen sprake zijn van een verslechtering van het uitzicht of privacybeperking. Hierbij wordt opgemerkt dat de Haveltweg voor de onroerende objecten langs loopt. **Hieruit volgt geen planschade.**
Haveltweg 68 en 68a	Voor de objecten ten noordoosten van het plangebied die zijn gelegen op een afstand van minder dan 40 meter vanaf de plangrens van het plangebied zal sprake zijn van een verslechtering van het uitzicht en privacybeperking. Hierbij wordt meegenomen dat de bebouwingsmogelijkheden en bouwmassa in het voorgenomen bestemmingsplan substantieel meer is in vergelijking tot de huidige situatie. Verder zal het gebied ook intensiever gebruikt gaan worden. Hierbij wordt opgemerkt dat de Haveltweg voor de onroerende objecten langs loopt. **Hieruit volgt een beperkte schadefactor.**
Haveltweg 74	Voor het object dat ten noordenoosten van het plangebied is gelegen op een afstand van circa 60 - 100m van de plangrens van het plangebied, zal geen sprake zijn van een verslechtering van het uitzicht of privacybeperking. **Hieruit volgt geen planschade.**

6.2.2 Geluidhinder

In oudere jurisprudentie kon geen sprake zijn van planschade als de geluidhinder binnen de wettelijke toegestane geluidbelasting bleef dan wel geluidsbeperkende maatregelen aan een woning werden aangebracht. Dit standpunt is verlaten aangezien ook het woongenot in de tuin wordt aangetast door extra geluidsbelasting. Indien deze extra geluidsbelasting is toe te rekenen aan een gewijzigde planologische maatregel, dan valt eventuele schade in beginsel onder de toepassing van artikel 6.1 Wro. Met betrekking tot geluidhinder dient bekeken te worden of er sprake is van een onevenredige toename van het geluidsoverlast ook al wordt voldaan aan de norm voor een aanvaardbaar binnengeluidsniveau[4].

Doordat de belangrijkste geluidbronnen binnen het recreatiepark geluiden vanwege spelende kinderen, roepende bezoekers, muziekgeluid op het buitenterrein nabij het voorzieningencentrum, technische installatie om en nabij het voorzieningencentrum en verkeersbewegingen zijn, is de geluidbelasting bepaald ter plaatse van alle in de omgeving gesitueerde woningen. Uit de metingen is gebleken dat de te toetsen geluidniveaus minder bedragen dan de grenswaarden uit het activiteitenbesluit. Het voorgaande betekent dat geen sprake is van een onevenredige toename van geluidsoverlast op de in het plangebied gelegen objecten.

6.2.3 Extra verkeersbewegingen/ parkeeroverlast

De toename van verkeers- c.q. parkeerdruk kan onder omstandigheden worden aangemerkt als planschade, die op grond van artikel 49 WRO (6.1 Wro) voor een tegemoetkoming in aanmerking kan komen[5].

[4] ABRS 24 juli 2002 / G09920045

[5] ABRS 9 april 2003 / 200202565/1

Onroerende objecten	Beoordeling
Grintweg 3, 7, 11, 15, 17	In de verkeersanalyse die is gemaakt voor het bestemmingsplan De Rooye Asch is gebleken dat de verkeersintensiteit op de Grintweg momenteel zeer laag is. De weg wordt vooral gebruikt door de bewoners en bezoekers van de woningen langs de Grintweg en de Haveltweg. Verder wordt de weg gebruikt als doorgaande route naar Handel en door auto's en fietsers. Hoewel het voorgenomen bestemmingsplan zal betekenen dat de Grintweg meer verkeer te verwerken krijgt, zal de intensiteit hiervan laag zijn. Met betrekking tot parkeren kan worden opgemerkt dat het voorgenomen bestemmingsplan zal bewerkstelligen dat vanwege de openbare voorzieningen bij het recreatiepark meer dagrecreanten op zomerse dagen naar de recreatieplas komen. Om parkeeroverlast op de Grintweg tegen te gaan, komt op de hoek Grintweg/ Haveltweg een parkeerplaats. In het voorgenomen bestemmingsplan wordt de mogelijkheid hiertoe geboden. Hierdoor kan worden voldaan aan de gestegen vraag. Op het park wordt ruimschoots voldaan aan de parkeercapaciteit omdat er per recreatiewoning in ieder geval 1 parkeerplaats is. Ook zal er parkeergelegenheid komen bij de centrale recreatieve voorziening. De eis tot creëren van voldoende parkeergelegenheid wordt bovendien geborgd in de planregels. Van parkeeroverlast zal daarom geen sprake zijn. **Gelet op het hierboven gestelde volgt een beperkte schadefactor.**
Peeldijk 42, 44	In de verkeersanalyse die is gemaakt voor het bestemmingsplan De Rooye Asch is gebleken dat de verkeersintensiteit op de Peeldijk, een gebiedsontsluitingsweg die circa 9.000 voertuigen per etmaal zonder problemen kan verwerken, toeneemt docht dat de intensiteit hiervan laag zal zijn en geen afwikkelingsproblemen worden verwacht. Wel zal middels een aantal verkeerskundige maatregelen worden bewerkstelligd dat het verkeer via de Oude Domptweg naar de Peeldijk wordt gestuurd. Zoals hierboven is aangegeven zal er een nieuwe parkeerplaats komen om parkeeroverlast tegen te gaan. **Gelet op het hierboven gestelde volgt een beperkte schadefactor.**
Fuik 24, 25, 27 en 33	Hoewel de verkeersintensiteiten ten gevolge van het voorgenomen bestemmingsplan een toename van verkeersintensiteiten zal bewerkstelligen is deze niet als zodanig dat een toename van verkeer op de Fuik (weg) te verwachten valt. Het verkeer wordt geleid via de Oude Domptweg naar de Peeldijk waardoor een belasting van de Fuik wordt tegengegaan. Zoals hierboven is aangegeven zal er een nieuwe parkeerplaats komen om parkeeroverlast tegen te gaan. **Gelet op het hierboven gestelde volgt geen planschade**
Haveltweg 41, 45, 66, 68, 68a en 74	Het recreatiepark wordt aan de Haveltweg ontsloten en deze weg zal in ieder geval het verkeer afwikkelen. Dit betekent een toename van verkeer, al zal de intensiteit laag zijn. Zoals hierboven is aangegeven zal er een nieuwe parkeerplaats komen om parkeeroverlast tegen te gaan. **Gelet op het hierboven gestelde volgt een beperkte schadefactor.**

6.2.4 Bezonningsschade

Een verslechtering van de bezonningssituatie kan in sommige gevallen leiden tot planschade. Onder omstandigheden moet het gaan om een onredelijke en onacceptabele verslechtering van de bezonning. Tevens moet gekeken worden naar de bouwhoogten van de al aanwezige bebouwing in de omgeving. Er moet sprake zijn van een aanzienlijke afwijking van wat gebruikelijk is in de omgeving. [6]

[6] ABRS 23 september 2006, nr. 200509018/1

Hoewel schaduwwerking kan optreden door de toename van bouwhoogte is deze niet als zodanig dat de bezonningssituatie verslechtert. Zowel in het huidige bestemmingsplan als het nieuwe bestemmingsplan is het plangebied voor een groot deel afgeschermd door een groene zone. Hierdoor hebben de objecten ook momenteel al met een verslechterde bezonningssituatie te maken.

Onroerende objecten	Beoordeling
Grintweg 3, 7	Voor deze objecten is er geen bezonningsverschil ten gevolge van de substantiële toename van bouwhoogte van gebouwen nu de ligging van het recreatieterrein zo is gelegen dat de schaduwvorming juist niet optreedt aan de zijde van deze objecten. **Hieruit volgt geen planschade.**
Grintweg 11, 15, 17	Voor deze objecten is er mogelijk een bezonningsverschil ten gevolge van de substantiële toename van bouwhoogte van gebouwen. **Gelet op het hierboven gestelde volgt een beperkte schadefactor.**
Peeldijk 42, 44	Hoewel er voor deze objecten mogelijk een bezonningsverschil is ten gevolge van de substantiële toename van bouwhoogte van gebouwen is deze niet als zodanig dat dit zal leiden tot schade. **Hieruit volgt geen planschade.**
Fuik 24, 25, 27 en 33	Hoewel er voor deze objecten mogelijk een bezonningsverschil is ten gevolge van de substantiële toename van bouwhoogte van gebouwen is deze niet als zodanig dat dit zal leiden tot schade. Ook in de huidige situatie zorgt de benutting van de groenstrook, die ook terugkomt in het voorgenomen plan, tussen het plangebied en de objecten dat de er schaduwwerking optreedt. **Hieruit volgt geen planschade.**
Haveltweg 41 en 45	Voor deze objecten is er mogelijk een bezonningsverschil ten gevolge van de substantiële toename van bouwhoogte van gebouwen. **Gelet op het hierboven gestelde volgt een beperkte schadefactor.**
Haveltweg 66, 68, 68a	Voor deze objecten is er mogelijk een bezonningsverschil ten gevolge van de substantiële toename van bouwhoogte. Hoewel er voor recreatiewoningen geen verschil in hoogte optreedt, is niet uitgesloten dat de centrale recreatieve voorziening die tot een hoogte van maximaal 12 m gebouwd mag worden niet aan die kant wordt geplaatst. In het bestemmingsplan wordt dit namelijk niet uitgesloten. Zoals eerder ook aan bod is gekomen wil de aanduiding specifieke vorm van recreatie enkel aantonen dat wanneer daar recreatieverblijven worden gevestigd er andere regels gelden. Regels die overeenkomen met het huidige bestemmingsplan. Het bezonningsverschil is echter niet dusdanig dat dit zal leiden tot schade. **Hieruit volgt geen planschade.**
Haveltweg 74	Voor dit object is er geen bezonningsverschil ten gevolge van de substantiële toename van bouwhoogte van gebouwen. **Hieruit volgt geen planschade.**

6.2.5 Lichthinder

Lichthinder kan planschade veroorzaken[7] Hierbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan voertuig- of wegverlichting, verlichting van kassen en sportveldverlichting. De ondervonden lichthinder is mede afhankelijk van het lichtniveau in de omgeving. Immers in een natuurgebied zal kunstmatige verlichting eerder hinder veroorzaken dan rond een

[7] ABRS 27 juli 2005 / 200409691/1

plein in het centrum van een stad met intensieve nachtelijke activiteiten en een hoog lichtniveau als gevolg van straat-, reclame- en gevelverlichting.

Het voorgenomen bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling die kan leiden tot een toename van licht. In het voorgenomen bestemmingsplan is opgenomen dat palen, waar ook verlichtingsarmaturen onder kunnen worden verstaan, hoger mogen worden dan in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.[8] Verder zal de parkeerplaats aan de zuidzijde van het object aan de Haveltweg 41 bewerkstelligen dat er mogelijk hinder ontstaat door inschijnende koplampen. Ten slotte is het op grond van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) mogelijk om bouwvergunningvrij straatverlichting op te richten.

Onroerende objecten	Beoordeling
Grintweg 3, 7, 11, 15, 17	Het voorgenomen bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling die kan leiden tot een toename van licht. In het voorgenomen bestemmingsplan is opgenomen dat palen, waar ook verlichtingsarmaturen onder kunnen worden verstaan, hoger mogen worden dan in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.[9] Hierbij opgemerkt dat de objecten zijn gelegen in het landelijk gebied. **Gelet op het hierboven gestelde volgt een beperkte schadefactor.**
Peeldijk 42	Wat hierboven is gesteld over de toename van verlichting geldt ook voor deze objecten. Doordat tussen het object aan de Peeldijk en het plangebied een grote hoeveelheid bomen (bos) aanwezig is, zal de toename van licht niet bewerkstelligen dat daardoor planschade ontstaat. **Gelet op het hierboven gestelde volgt geen Planschade**
Fuik 24, 25, 27 en 33 en Peeldijk 44	Wat hierboven is gesteld over de toename van verlichting geldt ook voor deze objecten. **Gelet op het hierboven gestelde volgt een beperkte schadefactor.**
Haveltweg 41	Wat hierboven is gesteld over de toename van verlichting geldt ook voor dit object. Verder zal de parkeerplaats aan de zuidzijde van het object aan de Haveltweg 41 bewerkstelligen dat er mogelijk hinder ontstaat door inschijnende koplampen. **Gelet op het hierboven gestelde volgt een beperkte schadefactor.**
Haveltweg 45, 66, 68, 68a en 74	Wat hierboven is gesteld over de toename van verlichting en landelijk gebied geldt ook voor deze objecten. **Gelet op het hierboven gestelde volgt een beperkte schadefactor.**

6.2.6 Luchtkwaliteit

Luchtverontreiniging is, evenals bijvoorbeeld geluidbelasting, een afzonderlijke schadefactor, die in het kader van een planschadeverzoek afzonderlijk dient te worden onderzocht met in achtneming van de op de peildatum bestaande inzichten met

[8] In het voorgenomen bestemmingsplan komt niet naar voren wat onder palen moet worden verstaan. Bij het opstellen van deze planschaderisicoanalyse zijn we er vanuit gegaan dat daaronder ook palen worden verstaan die dienen om het terrein te verlichten.

[9] In het voorgenomen bestemmingsplan komt niet naar voren wat onder palen moet worden verstaan. Bij het opstellen van deze planschaderisicoanalyse zijn we er vanuit gegaan dat daaronder ook palen worden verstaan die dienen om het terrein te verlichten.

betrekking tot de luchtkwaliteit in verband met gezondheidsrisico's van omwonende in de directe nabijheid.[10]

Op basis van het onderzoek naar luchtkwaliteit dat in het kader van het bestemmingsplan de Rooye Asch is uitgevoerd, kan worden gesteld dat de grenswaarden van de luchtkwaliteitseisen niet worden overschreden en het plan voldoet aan artikel 5.16 lid 1 onder a van de Wet milieubeheer voldoet. Het voorgaande betekent dat geen sprake is van een onevenredige toename van luchtverontreiniging op de in het plangebied gelegen objecten.

6.3 Samenvattend overzicht

In de praktijk is globaal een driedeling ontstaan in ernst en omvang van schade: beperkte, gemiddelde en ernstige schade. De schade is geringer bij slechts een enkele factor dan bij cumulatie van schadefactoren of een ingrijpende schadefactor. Bij ernstige waardevermindering is sprake van meerdere schadefactoren die ingrijpend zijn dan wel één schadefactor in zeer ingrijpende mate.

Hieronder wordt per object nagegaan of er sprake is van schade en in welke mate.

Grintweg 3	Beperkte schade
Grintweg 7	Beperkte schade
Grintweg 11	Gemiddelde schade
Grintweg15	Gemiddelde schade
Grintweg 17	Gemiddelde schade
Peeldijk 42	Beperkte schade
Peeldijk 44	Beperkte schade
Fuik 24	Beperkte schade
Fuik 25	Beperkte schade
Fuik 27	Gemiddelde schade
Fuik 33	Gemiddelde schade
Haveltweg 41	Beperkte schade
Haveltweg 45	Gemiddelde schade
Haveltweg 66	Beperkte schade
Haveltweg 68	Beperkte schade
Haveltweg 68a	Beperkte schade
Haveltweg 74	Beperkte schade

[10] ABRS 25 oktober 2006, nr. 200602227/1

7 DIRECTE SCHADE

7.1 Inleiding

Zoals hierboven uiteen is gezet zal het, indien en voor zover schade ontstaat aan onroerende objecten die zijn gelegen in het plangebied, gaan om directe planschade. In dit hoofdstuk zal in paragraaf 7.2 aan bod komen welke objecten mogelijk een waardedaling hebben ten gevolge van het voorgenomen bestemmingsplan.

7.2 Clustering objecten in plangebied

Voor bepaling van een eventuele waardedaling ten gevolge van het voorgenomen bestemmingsplan bekijken we de volgende drie clusters (zie figuur 20):

1. Cluster A – particuliere eigenaren Rooye Asch
2. Cluster B – particuliere eigenaren Rooye Asch
3. Cluster C – particuliere eigenaren Rooye Asch

Figuur 19: Overzichtskaart onroerende objecten met mogelijk directe schade (indicatief)

Het is niet aannemelijk dat de objecten in clusters A en B in waarde zullen dalen ten gevolge van het voorgenomen bestemmingsplan. Planologisch gezien is het in het voorgenomen bestemmingsplan namelijk nog steeds mogelijk om de gronden te gebruiken voor recreatieverblijven, op hoofdlijnen conform de bestaande bestemming en rekening houdend met naderhand ontstane rechten. Ten aanzien van cluster B wordt opgemerkt dat deze percelen niet (gedeeltelijk) als Groen worden bestemd.

Verder zijn door de globale aard van het voorgenomen bestemmingsplan over vrijwel het gehele plangebied recreatieverblijven toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan brengen de verschillende deelbestemmingen een beperking mee. In de nieuwe situatie (met name in cluster A) staat daar tegenover dat binnen de bestemming R-3 geen nieuwe recreatieverblijven zijn toegestaan, anders dan na wijziging naar R-1. Het gaat hier echter om percelen, veelal behorend bij een ander perceel waar wel een recreatieverblijf op gebouwd is (of mag worden). De conclusie is dat als gevolg van de bestemming R-3 slechts beperkte grond zal kunnen bestaan voor directe schade.

Het voorgenomen bestemmingsplan zal evenmin ingrijpende gevolgen hebben voor de objecten in cluster C. Ook hier wordt geen grote waardedaling verwacht. De bebouwingsmogelijkheden op deze gronden veranderen planologisch niet of beperkt als gevolg van het voorgenomen bestemmingsplan. Cluster C was in het voorontwerp-bestemmingsplan deels aangewezen voor ontsluiting van het plangebied. Inmiddels geldt ter plaatse van Cluster C geen aanduiding 'ontsluiting' meer, waardoor de bebouwingsmogelijkheden planologisch niet of nauwelijks veranderen.

8 CONCLUSIE

Hoewel deze planschaderisicoanalyse een indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de nabije omgeving en deze indicatie al dan niet tot uitdrukking wordt gebracht in een globale inschatting, is het niet uitgesloten dat de schadebeoordelingscommissie te zijner tijd tot een ander oordeel zal komen. Op dit moment staat de peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de ons thans bekende jurisprudentie, welke in de toekomst zal kunnen wijzigen. Voorts zijn de objecten bezichtigd vanaf de openbare weg en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet is betrokken bij de beoordeling. Tevens wordt hier nogmaals benadrukt dat het aspect voorzienbaarheid niet is onderzocht in deze planschaderisicoanalyse. Ten slotte is het rechterlijke oordeel uiteindelijk beslissend voor de definitieve beoordeling van de aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.

8.1 Indirecte schade

Naar aanleiding van de uitkomst van de planologische vergelijking zijn de volgende conclusies geformuleerd ten aanzien van indirecte planschade. De inschatting van mogelijke planschade is een resultaat van de indicering van de gemiddelde marktwaarde van de objecten (prijspeil 2009).

Daarbij is bij de objecten die mogelijk indirecte schade leiden het forfait Normaal Maatschappelijk toegepast. Beperkte schade blijft daarbij voor rekening van de aanvragers. Deze objecten zijn hieronder buiten beschouwing gebleven.

Grintweg 11, 15 en 17	De objecten 11, 15 en 17 aan de Grintweg hebben een reële kans op gemiddelde planschade. Dit resulteert in een globale inschatting van € 45.000,-.
Fuik 27 en 33	De objecten aan de Fuik 27 en 33 hebben een reële kans op gemiddelde planschade. Dit resulteert in een globale inschatting van € 23.000,-.
Haveltweg 45	De objecten aan de Haveltweg hebben een reële kans op gemiddelde planschade. Dit resulteert in een globale inschatting van € 18.000,-

8.2 Directe schade

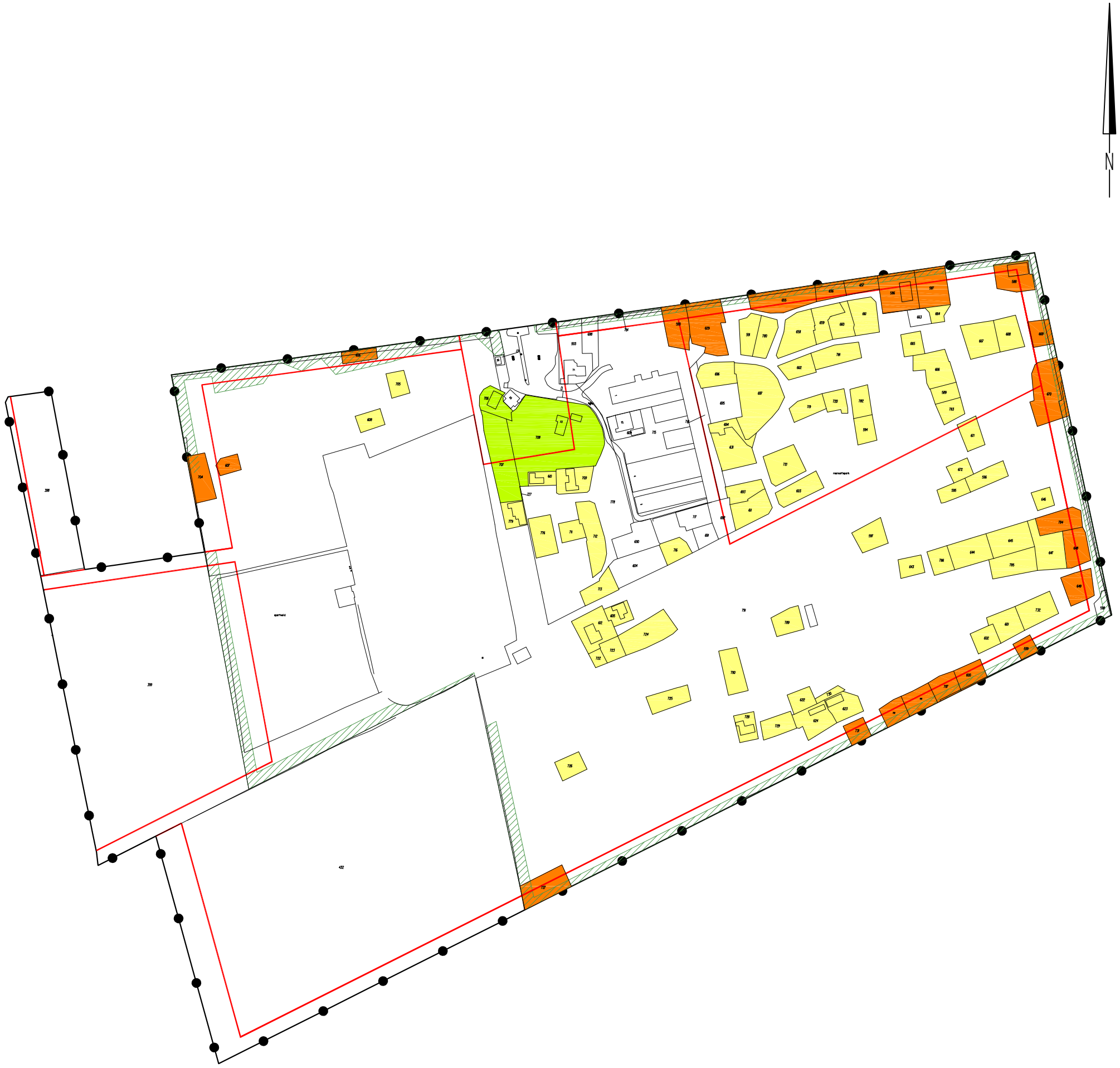
Naar aanleiding van de uitkomst van de planologische vergelijking kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen bestemmingsplan niet of hooguit beperkt zal leiden tot substantiële waardedaling voor objecten in (het recreatieve deel van) het plangebied. De achtergrond hiervan is dat individuele percelen hetzij reeds zijn aangekocht, hetzij met vrijwel volledig behoud van bestaande (planologische) rechten worden ingepast in het bestemmingsplan. De enige uitzondering hierop zijn enkele percelen waar tot op heden geen recreatiewoning is gebouwd en waar dit in het nieuwe plan wordt uitgesloten.

=O=O=O=

Bijlage 1
Betrokken onroerende objecten die mogelijk directe en indirecte schade kunnen lijden

Legenda

- Plangrens
- zone - 40m
- zone - 60m
- zone - 100m
- bebouwing bestaand



Legenda

- Plangrens
- groenvoorziening (vigerend bestemmingsplan camping Rooije Asch)
- voorgenomen bestemmingen (bestemmingsplan De Rooye Asch)
- particuliere eigenaren Rooye Asch A
- particuliere eigenaren Rooye Asch B
- particuliere eigenaren Rooye Asch C

Bijlage 2
Voorschriften bestemmingsplan
"Camping Rooije Asch"

Bespreking bestemmingen BP "Camping Rooije Asch"

Artikel 3 Algemene voorschriften omtrent bebouwing

Op de gronden in het plan is het verboden om een bouwwerk of complex van bouwwerken te bouwen indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zal blijven overeenstemmen, hetzij in grote mate zal gaan afwijken van het plan.

Verder worden bouwwerken die bestaan op het tijdstip dat het bestemmingsplan “Camping Rooije Asch” als ontwerp ter inzage is gelegd, en die qua situering en/of maatvoering afwijken van wat in de voorschriften van het bestemmingsplan “Camping Rooije Asch” is voorgeschreven, doch met het plan in overeenstemming zijn, geacht te voldoen aan de voorschriften van het bestemmingsplan “Camping Rooije Asch”.

Artikel 5 Verblijfsrecreatie

Doeleinden
De voor deze bestemming als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatief (nacht)verblijf en mag uitsluitend bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Gebruik is toegestaan door personen die elders hun hoofdverblijf hebben en waarbij de aangewezen grond nader is bestemd voor de volgende doeleinden:
- toeristisch kampeerterrein;
- recreatieverblijventerrein;
- centrale kampeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen.

Binnen de deelbestemming “toeristisch kampeerterrein” zijn uitsluitend toegestaan sanitaire voorzieningen, nutsvoorzieningen, verharde paden ter plaatse waar deze op de plankaart nader zijn aangeduid, alsmede kampeermiddelen, uitgezonderd stacaravans.

Binnen de deelbestemming “recreatieverblijventerrein” zijn uitsluiteind toegestaan sanitaire voorzieningen, nutsvoorzieningen, verharde paden ter plaatse waar deze op de plankaart nader zijn aangeduid, alsmede kampeermiddelen, uitgezonderd stacaravans.

Binnen de deelbestemming “centrale kampeervoorzieningen” zijn uitsluitend toegestaan sanitaire voorzieningen, verharde paden ter plaatse waar deze op de plankaart zijn aangeduid, alsmede:
- een sportveld indien de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding “I”;
- een kampwinkel, receptie, terreinontsluiting/-toegang, kantine, ontmoetingsruimte, centraal parkeerterrein, hobby- en/of recreatieruimte en twee dienstwoningen, indien de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding II;
- een openluchtzwembad, indien de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding III.

De gronden met de deelbestemming “groenvoorzieningen” dienen ter visuele afscherming van het plangebied, alsmede voor behoud en bescherming van de

aanwezige natuurlijke waarden als wezenlijke kwaliteiten van een camping, aangeduid met een G op de plankaart.

Beschrijving in hoofdlijnen
De aan het gebied met de aanduiding “recreatieverblijventerrein” toegekende doeleinden dienen met het plan worden nagestreefd op een wijze zoals hierna is beschreven:

- op de betreffende gronden is het niet toegestaan meer recreatiewoningen te bouwen of kampeermiddelen te plaatsen dan het aantal standplaatsen dat ter plaatse op de plankaart als nadere aanduiding is aangegeven;
- op de betreffende gronden zijn recreatiewoningen uitsluiteind toegestaan ter plaatse waar deze bestaan op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan “Camping Rooije Asch”.

Bouwvoorschriften
Op of in de als zodanig (deel) bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de per (deel) bestemming genoemde doeleinden. Binnen de bestemming “groenvoorzieningen” zijn bouwwerken niet toegestaan.

<u>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u>
Bij de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van wegbewijzeringsborden, aanduidingsborden en dergelijke mag maximaal 3 m bedragen;
- de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen mag maximaal 5 m bedragen;
- de bouwhoogte van speelwerktuigen mag maximaal 4 m bedragen;
- de bouwhoogte van terreinafscheidingen ten behoeve van kampeerterrein mag maximaal 2 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige terreinafscheidingen mag maximaal 1 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 m bedragen.

<u>“Toeristisch kampeerterrein”</u>
Binnen het gebied met de deelbestemming “toeristisch kampeerterrein” geldt met betrekking tot bouwen dat het gezamenlijke oppervlak van de gebouwen maximaal 200 m² mag bedragen. De goothoogte van een gebouw mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 5,5 m.

<u>“Recreatieverblijventerrein”</u>
Binnen het gebied met de deelbestemming “recreatieverblijventerrein” geldt dat met betrekking tot kampeermiddelen, waaronder stacaravans, de oppervlakte van een kampeermiddel maximaal 35 m², de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen en de kampeermiddelen met een plat dak dienen te worden uitgevoerd. Het hiervoor gestelde geldt niet voor kampeermiddelen die op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan “Camping Rooije Asch” een grotere oppervlakte, bouwhoogte of afwijkende dakvorm kennen. De oppervlakte en bouwhoogte mag echter van deze kampeermiddelen niet worden vergroot. Voor recreatiewoningen geldt dat de oppervlakte maximaal 60 m², de goothoogte maximaal 3 m, de bouwhoogte maximaal 5,5 en de inhoud van een recreatiewoningen maximaal 200 m³ mag bedragen. Het hiervoor gestelde geldt niet voor recreatiewoningen die op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan “Camping Rooije Asch” een grotere oppervlakte,

bouwhoogte of inhoud kennen. De oppervlakte, bouwhoogte of inhoud van deze kampeermiddelen mag niet worden vergroot.

Met betrekking tot bijgebouwen bij kampeermiddelen en recreatiewoningen geldt dat het aantal bijgebouwen per recreatiewoning of kampeermiddel maximaal 1, het oppervlak van een bijgebouw maximaal 5 m², de bouwhoogte van een bijgebouw maximaal 2,5 m en de afstand van een kampeermiddel of recreatiewoning tot bijbehorend bijgebouw maximaal 3 m mag bedragen. Het hiervoor gestelde geldt niet voor recreatiewoningen of kampeermiddelen die op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan “Camping Rooije Asch” een groter aantal bijgebouwen heeft, een groter oppervlakte hebben, een hogere bouwhoogte kennen of waarbij de afstand van een kampeermiddel of recreatiewoning tot bijbehorend bijgebouw meer dan 3 m bedraagt. Het aantal bijgebouwen, de oppervlakte, de bouwhoogte en de afstand van deze recreatiewoningen of kampeermiddelen mag niet worden vergroot.

Met betrekking tot gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen en nutsvoorzieningen geldt dat het gezamenlijke oppervlak van de gebouwen maximaal 200 m², de goothoogte maximaal 2, 5 m en de bouwhoogte van gebouwen maximaal 3,5 mag bedragen.

<u>“Centrale Kampvoorzieningen”</u>
Binnen het gebied dat is aangeduid met de deelbestemming “centrale kampeervoorzieningen” geldt dat met betrekking tot gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen het gezamenlijke oppervlak van de gebouwen maximaal 200 m², de goothoogte van de gebouwen maximaal 3 m en de bouwhoogte van de gebouwen maximaal 5,5 m mag bedragen. Verder geldt dat met betrekking tot gebouwen op de gronden met de nadere aanduiding II, dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, de goothoogte van gebouwen maximaal 4 m, de bouwhoogte maximaal 6,5 m en de inhoud van een dienstwoning maximaal 500 m³ mag bedragen. Voorts mag het bebouwd oppervlak van de op de plankaart aangegeven bouwvlakken maximaal 50% bedragen, uitgezonderd het meest westelijk op de plankaart aangegeven bouwvlak, waarvan het bebouwd oppervlak maximaal 80% mag bedragen.

Gebruiksregeling
Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik:
- van de gronden als standplaats voor wagens en kramen die zijn geschikt en bestemd voor de uitoefening van detailhandel;
- van de gronden als terrein voor het al dan niet voor verhuur of verkoop opslaan of opstellen van machines, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan;
- van de gronden als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en producten;
- van de gronden als tentoonstellingsgelegenheid voor onderkomens, dan wel als opslagplaats al dan niet voor verhuur of verkoop van onderkomens.

Binnen de gronden met de deelbestemming “toeristisch kampeerterrein”, “recreatieverblijventerrein” en “centrale kampeervoorzieningen” wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken van de gronden als standplaats voor

voertuigen wanneer dat niet gebeurt in verband met het op de bestemming gebruik van de grond.

Binnen de gronden met de deelbestemming “toeristisch kampeerterrein” wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan, het gebruik van de kampeermiddelen en gebouwen voor permanente bewoning, voor de uitoefening van enige vorm van detailhandel en/of bedrijf.

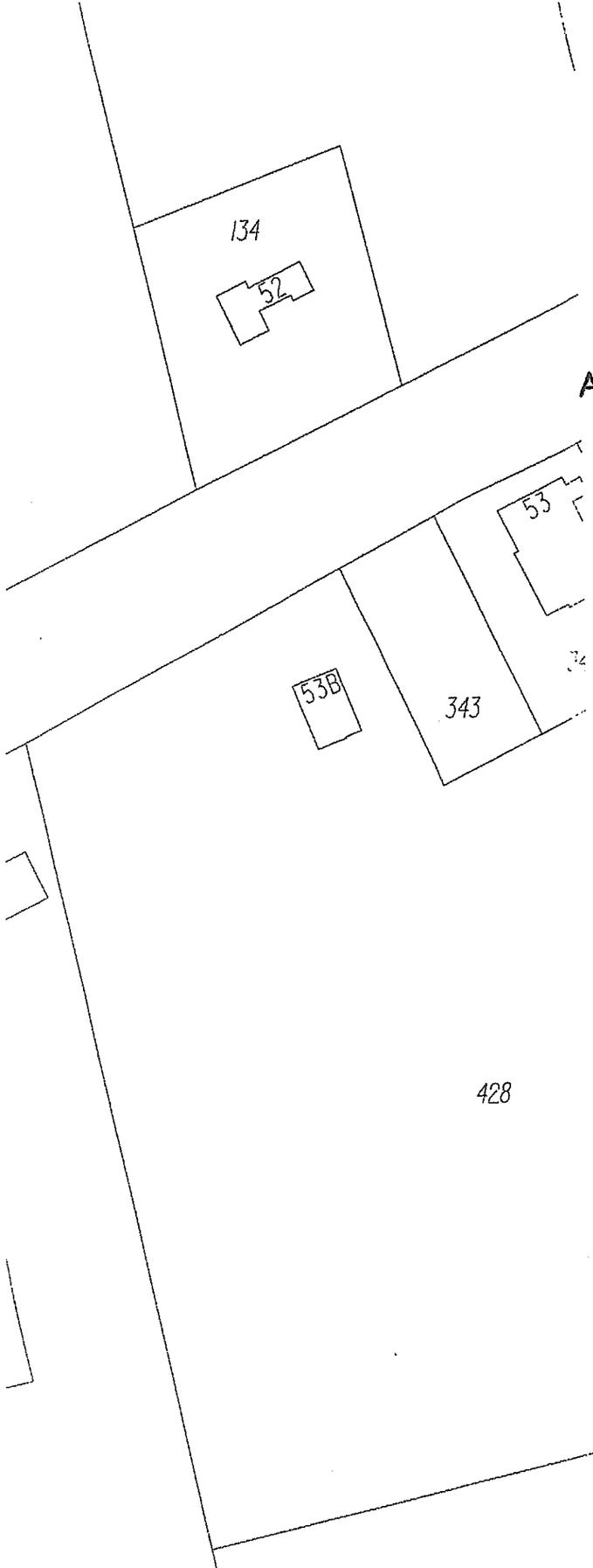
Binnen de gronden met de deelbestemming “recreatieverblijventerrein” wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken van kampeermiddelen en gebouwen voor permanente bewoning en de uitoefening van enige vorm van detailhandel en/of bedrijf.

Binnen de gronden met de deelbestemming “centrale kampeervoorzieningen” wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruik van gebouwen voor permanente bewoning, met uitzondering van dienstwoningen.

Binnen de gronden met de deelbestemming “groenvoorzieningen” wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden als standplaats voor voertuigen en kampeermiddelen.

Aanlegvergunning
In artikel 5 lid 6 van de planvoorschriften wordt aangegeven dat voor bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunning nodig is.

Bijlage 3
Plankaart Bestemmingsplan "Camping Rooye Asch"



groenvoorzieningen

AANDUIDINGEN

TOPOGRAFISCHE EN KADASTRALE GEGEVENS

DEELBESTEMMINGSGRENS

BESTEMMINGSVLAK

BOUWVLAK

DEELGEBIED CENTRALE KAMPEERVOORZIENINGEN

DEELGEBIED MET MAX. AANTAL STAANPLAATSEN

VERHARDE PADEN

PLANGRENS

Behoort bij het besluit van de
Raad der Gemeente Gemert-Bakel
van 28 juni / 2 juli 2001
Mij bekend
De Gemeente-secretaris,

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35-37
4811 GB Breda
telefoon 076-5225262
telefax 076-5213812
e-mail compositie5@wxs.nl
website plaza.wxs.nl/compositie5

GEMEENTE GEMERT-BAKEL

BESTEMMINGSPLAN "CAMPING ROOIJE ASCH"

Schaal	Getekend	Gewijzigd
1 : 1.000	25-01-00 J.Vw.	18-04-00 E.V. 17-05-00 E.V. 06-06-00 E.V. 02-07-01 E.V.

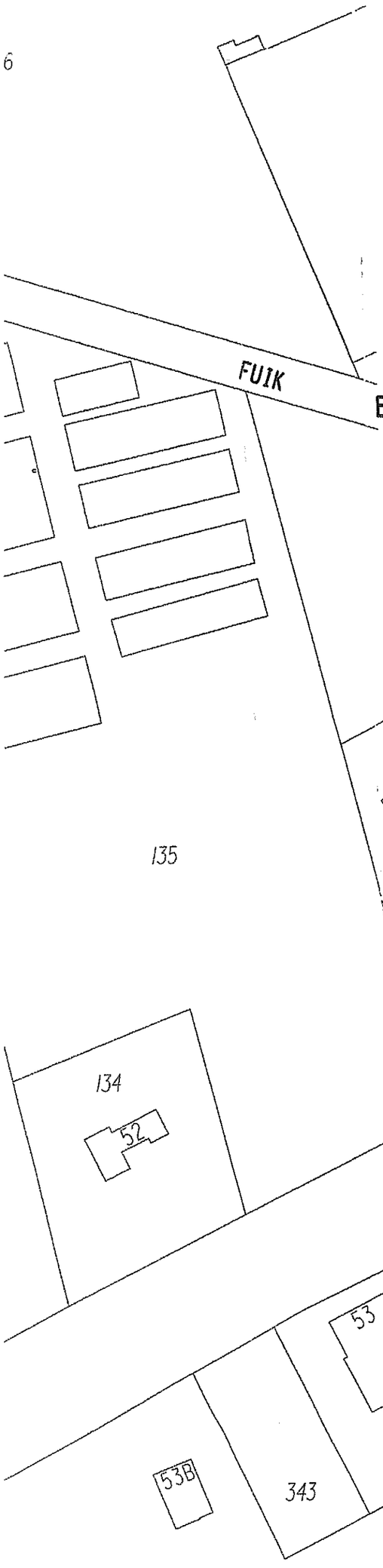
Werk	Nummer
1100.21	2002

Compositie 5 stedenbouw

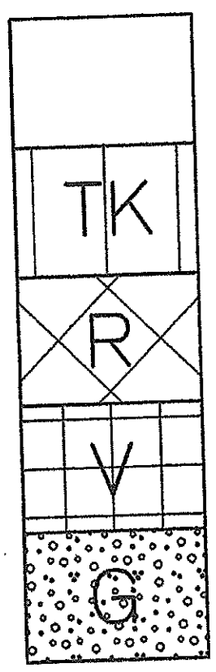
gam21k11.dgn

Behoort bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van
19-2-2002 Mij bekend. 472307

Afmeting A0 (1189x841)



BESTEMMING



VERBLIJFSRECREATIE

deelbestemmingen

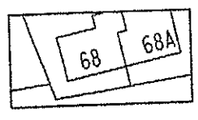
toeristisch kampeerterrein

recreatieverblijventerrein

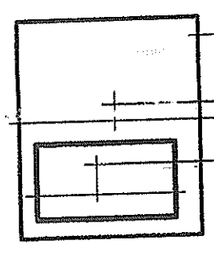
centrale kampeervoorzieningen

groenvoorzieningen

AANDUIDINGEN



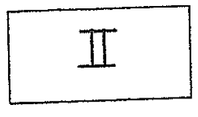
TOPOGRAFISCHE EN KADASTRALE GEGEVENS



DEELBESTEMMINGSGRENS

BESTEMMINGSVLAK

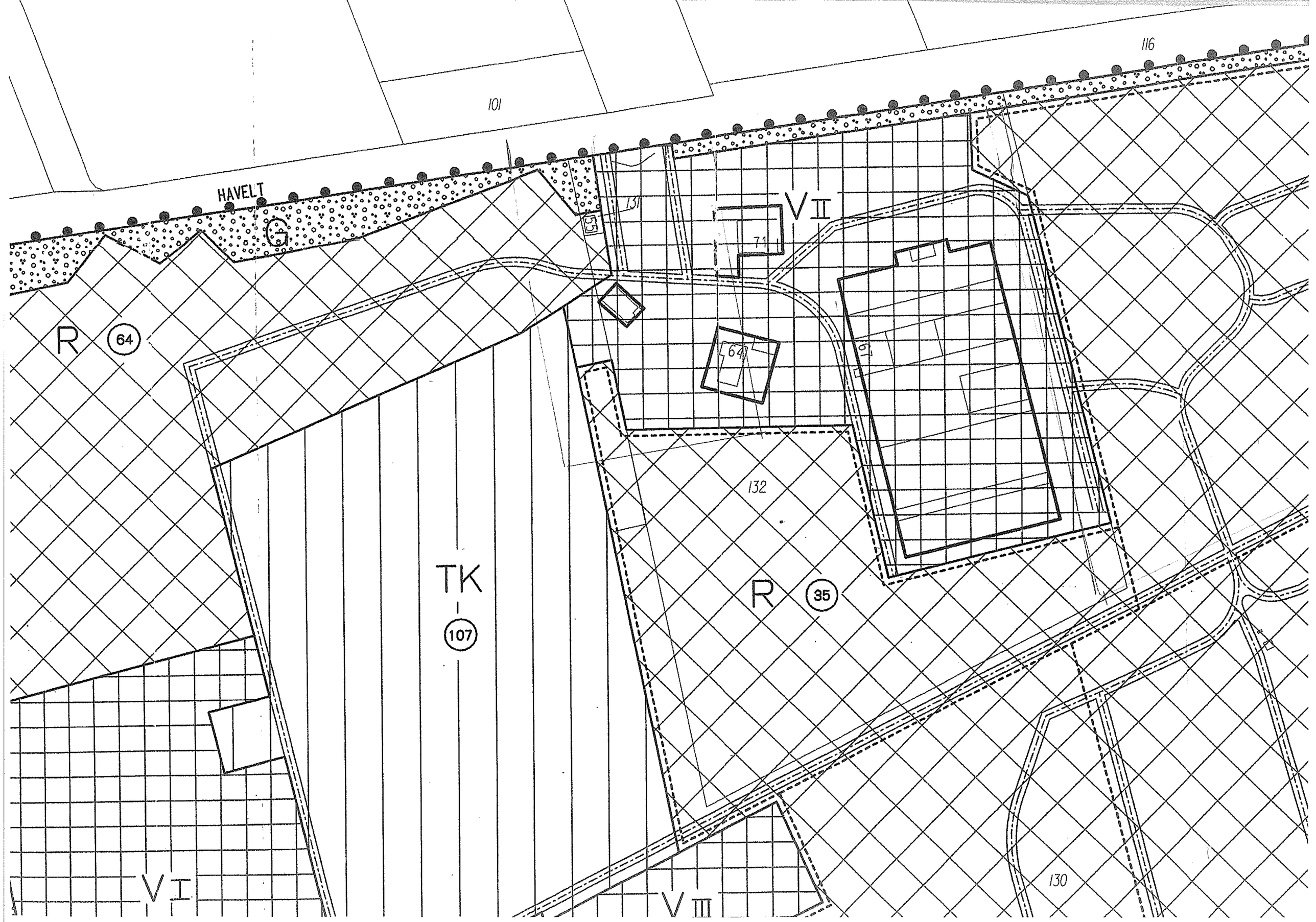
BOUWVLAK



DEELGEBIED CENTRALE KAMPEERVOORZIENINGEN

DEELGEBIED MET MAX. AANTAL STAANPLAATSEN

35
113
R
130
112
R
129
128


116
101
HAVELT
G
131
VII
71
R
64
64
19
132
TK
107
R
35
VI
VIII
130

Bijlage 4
Relevante voorschriften bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2006"

Bespreking bestemmingen Bp "Buitengebied GEMERT-BAKEL 2006"

Artikel 7 Uitgangspunten voor ontwikkeling
In dit artikel komen de uitgangspunten voor ontwikkelingen aan bod. Daaruit blijkt in ieder geval dat tegelijk met het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld en van het bestemmingsplan onderdeel uitmaakt. Dit beeldkwaliteitsplan bevat de richtlijnen voor het beoordelen van de kwalitatieve aanvaardbaarheid van ontwikkelingen. Verder wordt ingegaan op de kwalitatieve toets die bij ieder verzoek plaats heeft. Indien ontwikkelingen bij recht zijn toegestaan werkt het beeldkwaliteitsplan aanvullend.

Artikel 9 Extensiveringsgebied wonen (aanduiding)
“Het beleid in gebieden met de aanduiding “extensiveringsgebied wonen” is gericht op het in gang zetten van een afwaartse beweging met betrekking tot de intensieve veehouderij. Bestaande intensieve veehouderijen of agrarische bedrijven met een intensieve tak mogen de bouwmogelijkheden, die in dit bestemmingsplan zijn toegekend, benutten voor de intensieve veehouderij. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is uitgesloten. Omschakeling naar een intensieve veehouderij is ook uitgesloten. Uitbreiding van intensieve veehouderijen is uitgesloten behoudens een eenmalige uitbreiding van maximaal 10% ten behoeve van dierenwelzijn.”

“De grondgebonden veehouderij kan zich in principe normaal blijven ontwikkelen. Omschakeling naar niet grondgebonden (anders dan intensieve veehouderij) of grondgebonden landbouw is mogelijk. Omschakeling naar glastuinbouw is uitgesloten. Uitbreiding van grondgebonden agrarische bedrijven tot maximaal 1,5 ha is mogelijk na een uitgebreide omgevingstoets. Solitaire glastuinbouwbedrijven kunnen doorgroeien tot een oppervlakte van maximaal 3 ha netto glas.”

“Binnen het agrarisch bestemmingsvlak zijn alle vormen van permanente teeltondersteunende voorzieningen (dus geen kassen) mogelijk. Buiten het bestemmingsvlak en aansluitend hieraan zijn permanente teeltondersteunende voorzieningen, die omkeerbaar zijn, na afweging toegestaan tot een maximum van 4 ha. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn mogelijk na een uitgebreide omgevingstoets.”

“Voor niet agrarische bedrijfsactiviteiten wordt een uitbreiding toegestaan van maximaal 15% van de bestaande bebouwing. Voor agrarisch verwante bedrijvigheid geldt een uitbreiding van maximaal 25%. Afwijking van deze maxima is mogelijk afhankelijk van de ligging van het bedrijf en na een uitgebreide omgevingstoets. Omschakeling naar een andere niet-agrarische bedrijfsactiviteit is toegestaan binnen de milieucategorieën 1, 2 en 3. Nieuwe niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1, 2 en 3 zijn toegestaan op vrijkomende agrarische locaties, waarbij overtollige voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt.”

“Ter compensatie van sloop en het inleveren van milieurechten is de bouw van een extra woning mogelijk. Ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitswinst is eveneens toevoeging van een woning mogelijk. Hieronder valt ook woningsplitsing met als doel behoud van beeldbepalende panden. Tijdelijke woonvoorzieningen ten behoeve van mantelzorg zijn toegestaan. Aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan. Verder is

afwijking van de maximale maatvoering mogelijk afhankelijk van de ligging en na een uitgebreide omgevingstoets."

"Bestaande recreatiebedrijven zijn positief bestemd en kunnen hun activiteiten blijven voortzetten. Op vrijkomende agrarische locaties is het in principe mogelijk een nieuw recreatiebedrijf te vestigen."

Artikel 12 Algemene bepaling
Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor landschapsopbouw onder andere in de vorm van een groene erfinrichting met een minimale omvang van 20% van het bebouwde en verharde deel van het bestemmingsvlak. Verder zijn alle gronden mede bestemd voor het behoud, herstel en/of versterking van de omgevingskwaliteit, in het bijzonder het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en het behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden.

Artikel 14 Landelijk gebied

Doeleinden
De voor deze bestemming als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, agrarische bedrijfsuitoefening, extensief recreatief medegebruik en het behoud en/of herstel van de natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit, afgestemd op de kenmerken zoals aangeduid op de plankaart en omschreven in het beeldkwaliteitsplan.

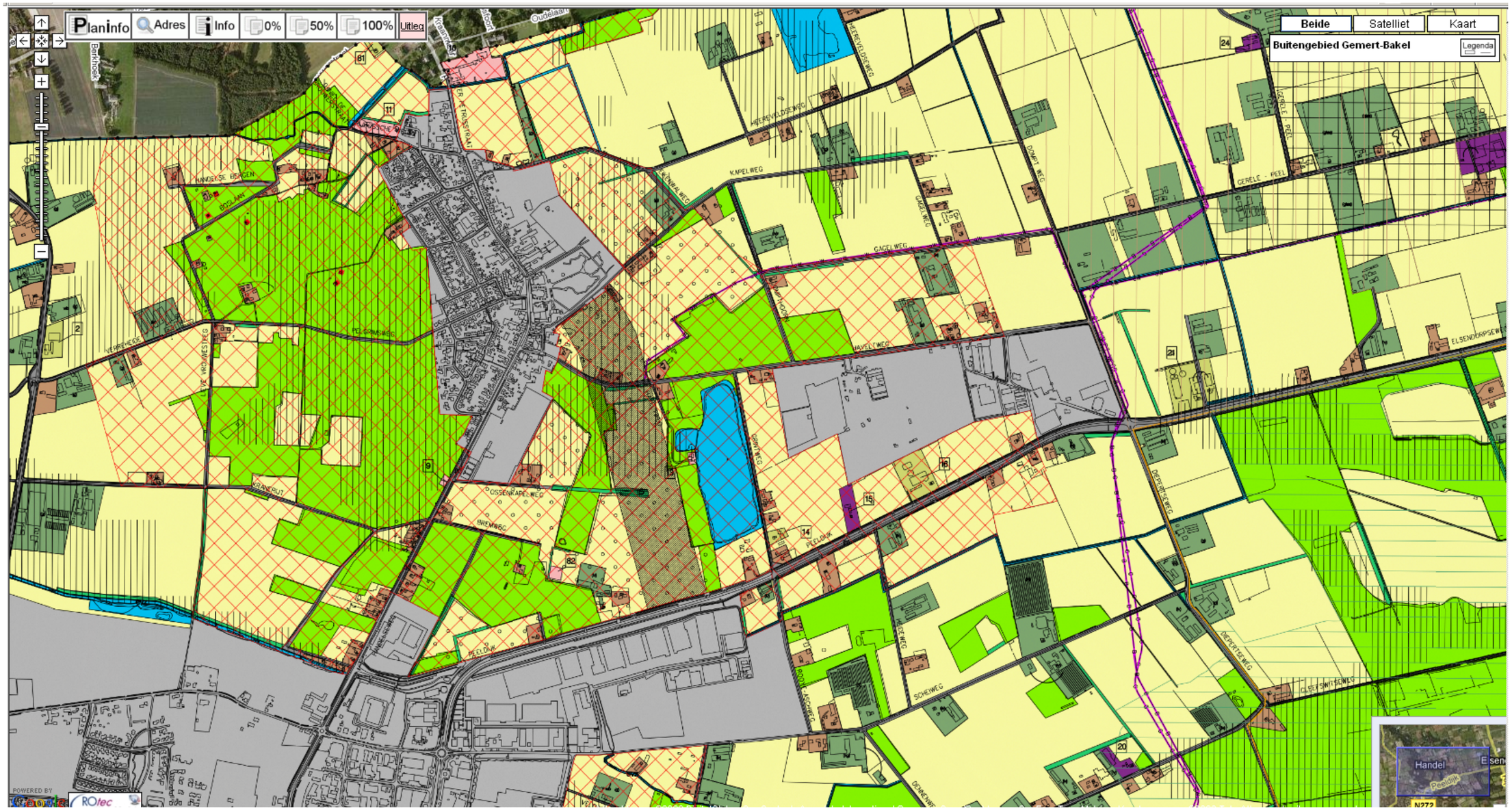
Bouwvoorschriften
Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 27 Bebouwingsregeling
In artikel 27 komt naast de dubbeltelbepaling en algemeen bouwverbod ook de maatvoering aan bod. Bouwplannen worden integraal getoetst. Wat betreft de situering, verschijningsvorm, erfbeplanting en inpassing gelden de criteria van het beeldkwaliteitsplan. Voor bouwwerken in het buitengebied die volgens de voorschriften zijn toegestaan moeten voldoen aan de maatvoering die staat opgenomen in de tabel bij artikel 27.

Artikel 28 Algemene gebruiksbepaling
Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van niet voor bewoning bestemde (bij-)gebouwen voor bewoning en het gebruiken of laten gebruiken van gronden of gebouwen voor detailhandel behalve waar dit volgens de voorschriften expliciet is toegestaan.

Artikel 29 Aanlegvergunning
In artikel 29 van de planvoorschriften wordt aangegeven dat voor bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunning nodig is.

Bijlage 5
Deel plankaart bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2006"


PlanInfo
Adres
Info
0%
50%
100%
Uitleg
Beide
Satelliet
Kaart
Buitengebied Gemert-Bakel
Legenda
Berkhoek
Oudelaan
Kapelweg
Heerevaldsweg
Domeij weg
Gagelweg
Havelweg
Ossenkapelweg
Brewweg
Peeldijk
Scheiweg
Boomlaschweg
Deinkenweg
Deperdsweg
Gerele - Peel
Elsendorpseweg
Handeweg
Handerse Heiken
Bolaar
Kranenbut
Handel
Peeldijk
N272
POWERED BY
ROtec

Bijlage 6
Regels ontwerp bestemmingsplan De Rooye Asch

Bespreking bestemmingen ontwerp-bestemmingsplan "De Rooye Asch"

Artikel 3 Agrarisch met waarden
Dit betreft een conserverende agrarische bestemming voor een privé-perceel dat om logische redenen in dit plan is betrokken. Behalve voor agrarisch gebruik is de bestemming bedoeld voor het het behoud, herstel en/of ontwikkeling van waterhuishoudkundige waarden en extensief recreatief medegebruik. De bestemming sluit zoveel mogelijk aan bij de overeenkomstige bestemming uit het bestemmingsplan Buitengebied.

Artikel 4 Groen
Doeleinden
De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- groenvoorzieningen;
- behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke, cultuurhistorische, aardkundige en waterhuishoudkundige waarden met een zo sterk mogelijke ecologische en ruimtelijke samenhang;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- aarden wallen;
- met daaraan ondergeschikt wandel- en/of fietspaden;
- met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwregels
Ter plaatse van deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming en er mogen op deze gronden geen gebouwen worden gebouwd. Verder mag de hoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2,5 m, de hoogte van de informatiezuil niet meer dan 7 m en de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 3,5 m bedragen.

Specifieke gebruiksregels
Onder een strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor reclamedoeleinden, opslag, parkeren en het verwijderen van groenstructuren, anders dan in de vorm van normaal onderhoud.

Artikel 5 Recreatie-1
Doeleinden
De voor recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- dagrecreatieve voorzieningen;
- recreatief verblijf,
- een centrale recreatieve voorziening ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen en recreatief verblijf,
- voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud,
- sport-, speel- en spelvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- kunstobjecten;
- nutsvoorzieningen;
- met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, terreinen, wegen en –paden, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen.

Verder geldt dat binnen de voor recreatie aangewezen gronden maximaal één bedrijfswoning is toegestaan en maximaal één centrale recreatieve voorziening is toegestaan met een bruto-oppervlakte van maximaal 5.000 m² waarbinnen:

- horeca is toegestaan tot een bruto-oppervlakte van maximaal 1.000 m;
- een receptie, ontvangstruimte en aanverwante voorzieningen zijn toegestaan tot een bruto-oppervlakte van maximaal 1.500 m²;
- detailhandel is toegestaan tot een bruto-oppervlakte van maximaal 300 m²;
- voorzieningen op het gebied van ontspanning en sport, en dienstverlening op het gebied van persoonlijke verzorging zijn toegestaan tot een bruto-oppervlakte van 600 m².

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn primair bestemd voor een hoofdontsluiting op de Haveltweg en de gronden ter plaatse van de aanduiding 'water' zijn primair bestemd voor open water met een minimale oppervlakte van 8.000 m².

Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming en met inachtneming van de volgende regels:

- de bouwhoogte van de centrale recreatieve voorziening mag maximaal 12 m bedragen;
- de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief hierbij behorende aan- en bijgebouwen, mag maximaal 750 m³ bedragen;
- de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning mag respectievelijk maximaal 4 m en 11 m bedragen;
- er mogen maximaal 275 recreatieverblijven worden gebouwd waarbij de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 4 m en 9 m mag bedragen;
- de afstand tussen niet-aaneengebouwde recreatieverblijven moet minimaal 3 m bedragen;
- de inhoud van de recreatieverblijven mag van ten hoogste 30 verblijven 650 m³, van ten hoogste 130 verblijven 500 m³ en voor de overige verblijven 400 m³ bedragen;
- voor bijgebouwen bij recreatieverblijven is per recreatieverblijf één aangebouwd bijbehorend bouwwerk toegestaan en mag de grondoppervlakte maximaal 12 m^2 bedragen en de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 3 m en 5 m.
- voor gebouwen van beheer en onderhoud mag de gezamenlijke oppervlakte maximaal 200 m² bedragen en de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 4,5 m en 6,5 m;
- op recreatieve bouwpercelen mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m, de bouwhoogte van palen, antenne- en vlaggenmasten maximaal 6 m en de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 m bedragen; buiten bouwpercelen geldt hiervoor respectievelijk maximaal 2,5 m, 8 m en 4 m.

Nadere eisen

Voor de situering en/of afmetingen van bouwwerken, de kapvorm van gebouwen, de aanleg en omvang van parkeergelegenheid, de situering van wegen, paden en beplanting en de situering en diepte van open water zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen.

Specifieke gebruiksregels
Onder een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning, het gebruik van de recreatiewoningen anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie, het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf, straatprostitutie of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie, het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf anders dan in het kader van, dan wel ten behoeve van het recreatiebedrijf en het gebruik van gronden en bouwwerken als verkooppunt voor motorbrandstoffen.
Het gebruik van het terrein conform deze bestemming is alleen dan planologisch toegestaan indien voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.
Het gebruik van het terrein conform deze bestemmingen is voorts alleen planologisch toegestaan, indien de groenzone als bedoeld in Artikel 4 wordt aangelegd en in stand wordt gehouden met opgaande beplanting, met als doel visuele afscherming tussen het recreatieterrein en de omgeving.

Aanlegvergunning
Voor bepaalde werkzaamheden is ook een aanlegvergunning nodig.

Artikel 6 Recreatie-2
Ook deze bestemming is bedoeld voor recreatief verblijf, maar is gericht op de bestaande individuele recreatiepercelen, waarop één of meer recreatieverblijven aanwezig zijn.

Bouwregels
- per bouwperceel maximaal één recreatieverblijf, tenzij anders aangeduid;
- de afstand tussen niet-aaneengebouwde recreatieverblijven moet minimaal 3 m bedragen;
- de inhoud van een recreatieverblijf mag maximaal 200 m³ bedragen;
- de grondoppervlakte van een recreatieverblijf mag maximaal 60 m² bedragen;
- de goot- en bouwhoogte van een recreatieverblijf respectievelijk maximaal 2,75 m en 5 m mag bedragen;
- bestaande maatafwijkingen zijn positief bestemd;
- per recreatieverblijf is maximaal één aangebouwd bijbehorend bouwwerk toegestaan, tot een grondoppervlakte van maximaal 12 m^2 en een goot- en bouwhoogte van maximaal 2,25 m respectievelijk 4 m;
- indien en voor zover bestaande maten of aantallen meer bedragen dan de hiervoor genoemde maxima, dan gelden voor het betreffende perceel de bestaande maten of aantallen als maximum, mits de mate van overschrijding niet toeneemt;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,80 m voor erf- en terreinafscheidingen, maximaal 6 meter voor palen, antenne- en vlaggenmasten en maximaal 2,5 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Daarnaast geldt een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen aan bouwwerken, onder meer met het oog op een goede ruimtelijke inpassing conform het beeldkwaliteitsplan. Verder bevat de bestemming specifieke gebruiksregels, waarmee onder andere een persoonsgebonden overgangsrecht voor enkele recreanten planologisch wordt geregeld.

Artikel 7 Recreatie-3
Deze bestemming is opgenomen voor enkele bestaande recreatieve percelen zonder recreatieverblijf. Het is niet toegestaan om op deze percelen een recreatieverblijf te bouwen, tenzij na wijziging naar de bestemming Recreatie-1.

Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied

Doeleinden
De voor 'Verkeer-Verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- erftoegangswegen;
- verblijfsgebieden;
- parkeerterreinen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- nutsvoorzieningen;
- met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen zijn begrepen,
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Bouwregels
Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming waarbij de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen voor bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer waaronder bruggen zijn begrepen en maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Specifieke gebruiksregels
Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van straatprostitutie.

Artikel 9 Algemene bouwregels
In dit artikel staan regels opgenomen over aangrenzende terreinen en de bebouwingsmogelijkheden en de wijze waarop met ondergeschikte bouwdelen moet worden omgegaan. Verder blijven de voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing met uitzondering van de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer, de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden en de ruimte tussen bouwwerken. Verder zijn ongeacht het bepaalde in het plan vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in het Besluit Bouwvergunningvrije en licht vergunningsplichtige bouwwerken toegestaan.

Artikel 10.1 Vormen van verboden gebruik (onbebouwd)
Als een verboden gebruik wordt in dit plan in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden en/of water:
- als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen

samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan, die bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover het betreft parkeren en overigens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- als opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, of ten behoeve van bouw of andere tijdelijke werkzaamheden.

Bijlage 7
Verbeelding ontwerp bestemmingsplan De Rooye Asch

Ontwerp-verbeelding zoals ter visie gelegd 2 april 2013

Plangebied

Plangrens

Bestemmingen

Bestemmingen

- AW — Agrarisch met waarden
- G — Groen
- R-1 — Recreatie 1
- R-2 — Recreatie 2
- V-V — Verkeer - Verblijfsgebied

Dubbelbestemmingen

- WR-A — Waarde - Archeologie

Bestemmingen

Wro-zone - wijzigingsgebied

Aanduidingen

Functieaanduidingen

- (p) — parkeerterrein
- (os) — ontsluiting
- (sv-cal) — specifieke vorm van verkeer - calamiteiten - ontsluiting
- (wa) — water

Verklaring

GBKN

revisie	omschrijving	getekend	gecontroleerd	akkoord	datum
A	Agrarisch met waarden en Wro-zone-wijzigingsgebied toegevoegd	ATB	JWGEU	JWGEU	09-11-2012
	Eerste uitgave	ATB	JWGE	JWGE	06-09-2012

opdrachtgever: Gemeente Gemert Bakel

project: Bestmmingsplan De Rooye Asch

omschrijving

Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

HASKONING NEDERLAND B.V.
Ruimte & Mobiliteit

George Hintzenweg 85
Postbus 8520
3008 AM Rotterdam
+31 (0)10 443 36 66 Telefoon
+31 (0)10 443 36 68 Fax
info@rotterdam.nl@hhv.com E-mail
www.royalhaskoningdhv.com Internet

formaat	schaal	fase	bladnr.	van	projectnummer	tekeningnummer
A1	1:2000	concept	1	1	9X2399.01	/ 0370-001

Bijlage 8
Uitgebreide behandeling Planologische vergelijking

1. Bestemmingsplan “Camping Rooije Asch”

Op grond van het bestemmingsplan “Camping Rooije Asch” gelden ter plaatse van de beoogde ontwikkeling de bestemming “Verblijfsrecreatie”, welke bestemming is opgedeeld in de bestemmingen “toeristisch kampeerterrein”, “recreatieverblijventerrein”, “centrale kampeervoorzieningen” en “groenvoorzieningen”. Deze gronden mogen slechts gebruikt worden voor aan verblijfsrecreatie gerelateerde functies (zie verder paragraaf 5.2).

Gebruik

Groen
De bestemming “Groen” brengt een verandering van gebruik met zich nu de bestemming “Groen” ook gaat gelden voor een aantal gronden dat in het huidige bestemmingsplan de deelbestemming “Recreatieverblijventerrein” heeft. In de voorgenomen situatie mogen de betreffende gronden daardoor niet meer gebruikt worden ten behoeve van sanitaire voorzieningen, nutsvoorzieningen, recreatiewoningen, stacaravans, overige kampeermiddelen met bijbehorende bijgebouwen, alsmede verharde paden waar dat is aangeduid. Aan de andere kant mogen in de voorgenomen situatie de gronden wel gebruikt worden voor waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen, (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen met daaraan ondergeschikt verhardingen. Dit gebruik is momenteel binnen de deelbestemming “Groenvoorzieningen” niet mogelijk. Verder staat in het huidige bestemmingsplan dat de deelbestemming “Groenvoorzieningen” de visuele afscherming van het plangebied als functie heeft. Deze bepaling komt niet met zoveel woorden terug in de bestemming “Groen” al staat wel vermeld dat tot een strijdig gebruik met deze bestemming in ieder geval wordt gerekend het verwijderen van groenstructuren, anders dan in de vorm van normaal onderhoud.

Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van bovengenoemde gronden veranderen. Dit betekent dat op delen waar voorheen het gebruik van bijvoorbeeld stacaravans was toegestaan deze gebruiksmogelijkheid onder het vigerende bestemmingsplan voor de betreffende gronden niet kan worden voortgezet. De gronden zullen niet intensiever gebruikt gaan worden.

Recreatie-1
De bestemming “Recreatie-1” zal gaan gelden voor het overgrote deel van het plangebied. Hoewel in vergelijking tot het huidige bestemmingsplan ook in het voorgenomen bestemmingsplan het overgrote deel van de gronden wordt aangewezen voor recreatie, valt te wijzen op een belangrijk verschil. Het huidige bestemmingsplan is in vergelijking tot het voorgenomen bestemmingsplan veel gedetailleerder van aard doordat de verschillende deelbestemmingen binnen de bestemming “Verblijfsrecreatie” nader staan aangeduid op de plankaart. Dit betekent dat deze gronden enkel gebruikt mogen worden overeenkomstig het bepaalde voor de deelbestemming. In het voorgenomen bestemmingsplan daarentegen staat het, behoudens de gronden die zijn aangewezen met de aanduiding “ontsluiting” welke primair zijn bestemd voor een hoofdontsluiting, vrij om de gronden te gebruiken voor de functies die in artikel 4.1 van de Regels staan opgesomd. Wel moet een gedeelte van het gebied worden

gereserveerd voor voldoende waterberging. Het voorgenomen bestemmingsplan kent gedetailleerde regels doch een globale kaart, waardoor de plaatsing van gebouwen voor recreatiewoningen maar ook de centrale recreatieve voorziening vrij is. Dit betekent bijvoorbeeld dat gronden die momenteel de deelbestemming “recreatieverblijventerrein” kennen en waar uitsluitend zijn toegestaan sanitaire voorzieningen, nutsvoorzieningen, recreatiewoningen, stacaravans en overige bijbehorende bijgebouwen, in het voorgenomen bestemmingsplan ook als centrale recreatieve voorziening gebruikt mogen worden. Dit heeft ook gevolgen voor de bouwregels maar daar wordt later op in gegaan.

Hieronder wordt per deelbestemming aangegeven in hoeverre een verandering van gebruik optreedt:

a. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming “centrale kampeervoorzieningen” voorzien van de aanduiding I:
   Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van deze gronden veranderen doordat niet alleen sanitaire voorzieningen en een sportveld zijn toegestaan maar ook de functies genoemd in artikel 4.1. zoals een centrale recreatieve voorziening. Binnen deze voorziening is onder andere horeca en detailhandel toegestaan. Verder is een deel van het gebied bestemd voor open water. Tenslotte kunnen de gronden intensiever gebruikt worden in de nieuwe situatie.

b. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming “centrale kampeervoorzieningen” voorzien van de aanduiding II:
   Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van deze gronden veranderen. In de nieuwe situatie mogen de gronden ook gebruikt worden voor de functies genoemd in artikel 4.1. zoals een centrale recreatieve voorziening. Verder is de grond met de aanduiding ‘ontsluiting’ primair bestemd voor een hoofdontsluiting op de Haveltweg. Tenslotte kunnen de gronden intensiever gebruikt worden in de nieuwe situatie.

c. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming “centrale kampeervoorzieningen” voorzien van de aanduiding III
   Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van deze gronden veranderen doordat niet alleen sanitaire voorzieningen en een speelterrein zijn toegestaan maar ook de functies genoemd in artikel 4.1. zoals een centrale recreatieve voorziening waarbinnen horeca en detailhandel. Daar komt bij dat de gronden in de nieuwe situatie niet meer gebruikt mogen worden voor een openluchtzwembad. Tenslotte kunnen de gronden intensiever gebruikt worden in de nieuwe situatie.

d. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming “toeristisch kampeerterrein”
   Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van deze gronden veranderen doordat in de nieuwe situatie niet alleen sanitaire voorzieningen, nutsvoorzieningen, verharde paden (indien dit is aangeduid) en kampeermiddelen zijn toegestaan maar ook de functies genoemd in artikel 4.1. zoals enige vorm van bedrijf en/of detailhandel gebruikt mogen worden. In het huidige bestemmingsplan is het gebruik van de gronden voor deze functies expliciet niet toegestaan. Binnen deze voorziening is onder andere horeca en detailhandel toegestaan. Verder komt

in de nieuwe situatie niet terug dat de gronden niet gebruikt mogen worden stacaravans. Tenslotte kunnen de gronden intensiever gebruikt worden in de nieuwe situatie.

e. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en aanduiding max 74 staanplaatsen
Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van deze gronden deels veranderen doordat deze gronden in de nieuwe situatie ook gebruikt mogen worden voor de functies genoemd in artikel 4.1 zoals sport-, speel- en spelvoorzieningen. Ook mogen de gronden voor enige vorm van bedrijf en/of detailhandel gebruikt mogen worden. In het huidige bestemmingsplan is het gebruik van de gronden voor deze functies expliciet niet toegestaan. Voor specifieke percelen gelden in de nieuwe situatie aparte bestemmingen (R-2 en/of R-3). Tenslotte is in de nieuwe situatie niet op de kaart aangegeven dat de betreffende gronden gebruikt mogen worden voor maximaal 74 recreatiewoningen of kampeermiddelen. De gronden mogen in principe gebruikt worden voor meer dan 74 recreatiewoningen of kampeermiddelen. Uiteraard wel met in achtneming van de maxima zoals die staan opgenomen in de regels. Tenslotte kunnen de gronden intensiever gebruikt worden in de nieuwe situatie.

f. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en aanduiding max 112 staanplaatsen
Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van deze gronden veranderen doordat deze gronden in de nieuwe situatie ook gebruikt mogen worden voor de functies genoemd in artikel 4.1 zoals sport-, speel- en spelvoorzieningen. Ook mogen de gronden voor enige vorm van bedrijf en/of detailhandel gebruikt mogen worden. In het huidige bestemmingsplan is het gebruik van de gronden voor deze functies expliciet niet toegestaan. Voor specifieke percelen gelden in de nieuwe situatie aparte bestemmingen (R-2 en/of R-3). Tenslotte is in de nieuwe situatie niet op de kaart aangegeven dat de betreffende gronden gebruikt mogen worden voor maximaal 112 recreatiewoningen of kampeermiddelen. De gronden mogen in principe gebruikt worden voor meer dan 112 recreatiewoningen of kampeermiddelen. Uiteraard wel met in achtneming van de maxima zoals die staan opgenomen in de regels. Tenslotte kunnen de gronden intensiever gebruikt worden in de nieuwe situatie.

g. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en aanduiding max 113 staanplaatsen
Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van deze gronden veranderen doordat deze gronden in de nieuwe situatie ook gebruikt mogen worden voor de functies genoemd in artikel 4.1 zoals sport-, speel- en spelvoorzieningen. Ook mogen de gronden voor enige vorm van bedrijf en/of detailhandel gebruikt mogen worden. In het huidige bestemmingsplan is het gebruik van de gronden voor deze functies expliciet niet toegestaan. Voor specifieke percelen gelden in de nieuwe situatie aparte bestemmingen (R-2 en/of R-3). Tenslotte is in de nieuwe situatie niet op de kaart aangegeven dat de betreffende gronden gebruikt mogen worden voor maximaal 113 recreatiewoningen of kampeermiddelen. De gronden mogen in principe gebruikt worden voor meer dan 113 recreatiewoningen of kampeermiddelen. Uiteraard wel met in achtneming van de maxima zoals die staan

opgenomen in de regels. Tenslotte kunnen de gronden intensiever gebruikt worden in de nieuwe situatie.

h. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en aanduiding max 35 staanplaatsen
Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van deze gronden veranderen doordat deze gronden in de nieuwe situatie ook gebruikt mogen worden voor de functies genoemd in artikel 4.1 zoals sport-, speel- en spelvoorzieningen. Ook mogen de gronden voor enige vorm van bedrijf en/of detailhandel gebruikt mogen worden. In het huidige bestemmingsplan is het gebruik van de gronden voor deze functies expliciet niet toegestaan. Voor specifieke percelen gelden in de nieuwe situatie aparte bestemmingen (R-2 en/of R-3). Tenslotte is in de nieuwe situatie niet op de kaart aangegeven dat de betreffende gronden gebruikt mogen worden voor maximaal 35 recreatiewoningen of kampeermiddelen. De gronden mogen in principe gebruikt worden voor meer dan 35 recreatiewoningen of kampeermiddelen. Uiteraard wel met in achtneming van de maxima zoals die staan opgenomen in de regels. Tenslotte kunnen de gronden intensiever gebruikt worden in de nieuwe situatie.

i. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en aanduiding max 64 staanplaatsen
Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van deze gronden veranderen doordat deze gronden in de nieuwe situatie ook gebruikt mogen worden voor de functies genoemd in artikel 4.1 zoals sport-, speel- en spelvoorzieningen. Ook mogen de gronden voor enige vorm van bedrijf en/of detailhandel gebruikt mogen worden. In het huidige bestemmingsplan is het gebruik van de gronden voor deze functies expliciet niet toegestaan. Voor specifieke percelen gelden in de nieuwe situatie aparte bestemmingen (R-2 en/of R-3). Tenslotte is in de nieuwe situatie niet op de kaart aangegeven dat de betreffende gronden gebruikt mogen worden voor maximaal 64 recreatiewoningen of kampeermiddelen. De gronden mogen in principe gebruikt worden voor meer dan 64 recreatiewoningen of kampeermiddelen. Uiteraard wel met in achtneming van de maxima zoals die staan opgenomen in de regels. Tenslotte kunnen de gronden intensiever gebruikt worden in de nieuwe situatie.

j. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en aanduiding max 8 staanplaatsen.
Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van deze gronden veranderen doordat deze gronden in de nieuwe situatie ook gebruikt mogen worden voor de functies genoemd in artikel 4.1 zoals sport-, speel- en spelvoorzieningen. Ook mogen de gronden voor enige vorm van bedrijf en/of detailhandel gebruikt mogen worden. In het huidige bestemmingsplan is het gebruik van de gronden voor deze functies expliciet niet toegestaan. Voor specifieke percelen gelden in de nieuwe situatie aparte bestemmingen (R-2 en/of R-3). Tenslotte is in de nieuwe situatie niet op de kaart aangegeven dat de betreffende gronden gebruikt mogen worden voor maximaal 8 recreatiewoningen of kampeermiddelen. De gronden mogen in principe gebruikt worden voor meer dan 8 recreatiewoningen of kampeermiddelen. Uiteraard wel met in achtneming van de maxima zoals die staan opgenomen in de regels. Tenslotte kunnen de gronden intensiever gebruikt worden in de nieuwe situatie.

Bouwregels

Groen
Binnen de bestemming “Groen” is het, behoudens de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan om gebouwen te bouwen. In het huidige bestemmingsplan geldt binnen de deelbestemming “Groenvoorzieningen” hetzelfde, met dien verstande dat daar ook geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd.[11] Binnen de deelbestemming “Recreatieverblijventerrein” daarentegen is de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde wel mogelijk. Het maximale aantal bouweenheden zoals dat is aangegeven op de plankaart dient daarbij wel in acht te worden gehouden.

Recreatie
Hieronder wordt ten aanzien van de bouwregels per deelbestemming voor wat betreft de hoogten van gebouwen, de hoogten van bouwwerken en de oppervlaktes van gebouwen aangegeven, of wel of geen sprake is van een toename.

a. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming “centrale kampeervoorzieningen” voorzien van de aanduiding I
   Op grond van de vigerende bouwregels mag het gezamenlijk oppervlak van gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen maximaal 200 m² bedragen. Dit komt overeen met het vigerende bestemmingsplan waar de gezamenlijke oppervlakte voor gebouwen voor beheer en onderhoud ook maximaal 200 m² mag bedragen.[12] Wel mag de bouwhoogte van gebouwen voor beheer en onderhoud 1 meter hoger zijn dan momenteel is toegestaan. Naast sanitaire voorzieningen zijn in het huidige bestemmingsplan geen andere bouwwerken toegestaan. In het voorgenomen bestemmingsplan daarentegen mogen op de gronden bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en ook andere gebouwen dan de gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen. De maximale bouwhoogte van de centrale voorziening, bedrijfswoning en recreatieverblijven mag respectievelijk 12m, 11m en 9m bedragen. Dit is een toename ten opzichte van de bouwhoogte in het vigerende bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is in het huidige als voorgenomen bestemmingsplan maximaal 2 m. Wel wordt in het huidige bestemmingsplan nog een onderscheid gemaakt tussen terreinafscheidingen ten behoeve van het kampeerterrein en de overige terreinafscheidingen. Overige terreinafscheidingen mogen in het huidige bestemmingsplan maximaal 1 m bedragen. Deze bouwhoogte wordt ook aangehouden voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In het

[11] In artikel 5 lid 3 aanhef van de voorschriften van bestemmingsplan “Camping Rooije Asch” staat dat binnen de gronden behorende tot het gebied met de aanduiding G (Groenvoorzieningen) geen bouwwerken mogen worden gebouwd. Daarbij wordt niet gespecificeerd of het daarbij gaat om zowel gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Doordat in voornoemd lid vervolgens regels staan opgesomd voor bouwwerken, waar gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde onder worden verstaan, welke gelden voor de andere deelbestremmingen is er bij het opstellen van deze planschaderisicoanalyse vanuit gegaan dat binnen de deelbestemming “Groenvoorzieningen” de bouw van gebouwen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet mogelijk is.

[12] In het voorgenomen bestemmingsplan komt de term sanitaire voorzieningen niet terug. Bij het opstellen van de planschaderisicoanalyse is er vanuit gegaan dat deze voorzieningen wel zijn toegestaan in de voorgenomen situatie doch dat deze vallen onder voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud. In de begripsbepaling is niet nader omschreven wat onder voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud moet worden verstaan.

voorgenomen bestemmingsplan mogen overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3,5 meter bedragen. Palen, antenne- en vlaggenmasten mogen maximaal 8 meter bedragen.[13] In tegenstelling tot de maximale bouwhoogte van verlichtingsarmaturen is dit een verschil van 3 meter. De bouwmassa van de gronden kan toenemen daar de gronden in ieder geval voor meer dan 200 m² bebouwd mogen worden.

b. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming "centrale kampeervoorzieningen" voorzien van de aanduiding II
Wat onder a is vermeld over sanitaire voorzieningen en bouwwerken, geen bouwwerken zijnde geldt ook voor deze gronden. In het huidige bestemmingsplan mogen de gebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak en is de bebouwing van dat bouwvlak aan percentages gebonden. Ook is aangegeven welke inhoud een dienstwoning maximaal mag hebben. In het nieuwe bestemmingsplan komen deze bouwvlakken niet terug en mogen de gronden, behoudens de plek waar op de kaart ontsluiting is aangeduid, vrij bebouwd worden. Ofschoon wel de eisen in de regels acht moeten worden genomen omtrent maximale inhoud en oppervlakte van gebouwen kan worden gesteld dat de bouwmassa van de gronden zal toenemen. De bouwhoogte van gebouwen mag in tegenstelling tot de huidige situatie ook meer dan 6,5 meter bedragen.

c. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming "centrale kampeervoorzieningen" voorzien van de aanduiding III
Wat onder a is vermeld over sanitaire voorzieningen, bouwwerken, geen bouwwerken zijnde en gebouwen geldt ook voor deze gronden.

d. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming "toeristisch kampeerterrein"
Wat onder a is vermeld over bouwwerken, geen bouwwerken zijnde geldt ook voor deze gronden. Op grond van de vigerende bouwregels mogen deze gronden worden bebouwd met sanitaire voorzieningen en nutsvoorzieningen. De gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 200 m² bedragen en de bouwhoogte maximaal 5,5 meter. In het voorgenomen bestemmingsplan mogen de gronden in ieder geval voor meer dan 200 m² bebouwd worden. Bovendien mag de bouwhoogte van gebouwen mag in tegenstelling tot de huidige situatie ook meer dan 5,5 meter bedragen.

e. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 74 staanplaatsen
Wat onder a is vermeld over bouwwerken, geen bouwwerken zijnde geldt ook voor deze gronden. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mogen deze gronden bebouwd worden met recreatiewoningen, kampeermiddelen, bijgebouwen bij kampeermiddelen en recreatiewoningen en gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen en nutsvoorzieningen. Op de onderhavig gronden mogen maximaal 74 recreatiewoningen worden gebouwd of kampeermiddelen worden geplaatst. Indien de maximale goot- en bouwhoogte, maximale oppervlakte en maximale

[13] In het voorgenomen bestemmingsplan komt niet naar voren wat onder palen moet worden verstaan. Bij het opstellen van deze planschaderisicoanalyse zijn we er vanuit gegaan dat daaronder ook palen worden verstaan die dienen om het terrein te verlichten.

inhoud van recreatiewoningen wordt vergeleken met het voorgenomen bestemmingsplan kan worden gesteld dat deze maten ongewijzigd blijven. Wel verdwijnt de bepaling dat op die plek maximaal 74 recreatiewoningen mogen worden gebouwd. De bepaling dat de inhoud en oppervlakte van recreatiewoningen meer mag bedragen indien deze op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan een grotere inhoud hebben, komt niet terug in het voorgenomen bestemmingsplan. De maximale grondoppervlakte en maximale bouwhoogte van bijgebouwen neemt toe in het voorgenomen bestemmingsplan. Ook hier geldt dat de bepaling dat de oppervlakte en bouwhoogte van een bijgebouw meer mag bedragen indien deze op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan een grotere inhoud kennen, komt niet terug in het voorgenomen bestemmingsplan. Verder mogen gebouwen voor beheer en onderhoud 3 meter hoger worden dan momenteel is toegestaan.
Het bovenstaande geldt overigens niet (volledig) voor bebouwing binnen de nieuwe bestemming R-2. De bebouwing van deze bestaande, individuele percelen is beperkt tot (ongeveer) de bestaande mogelijkheden of is afgestemd op de huidige, feitelijk aanwezige situatie, indien en voor zover de aangegeven maximum maten worden overschreden. Voor de nieuwe bestemming R-3 geldt dat hier geen recreatieverblijf meer mag worden gebouwd, alleen - in beperkte mate - bijbehorende bebouwing. Voor deze percelen zijn de bebouwings-mogelijkheden dus aanzienlijk beperkter dan op grond van het vigerende plan.

f. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 112 staanplaatsen
Wat onder a is vermeld over bouwwerken, geen bouwwerken zijnde geldt ook voor deze gronden. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mogen deze gronden bebouwd worden met recreatiewoningen, kampeermiddelen, bijgebouwen bij kampeermiddelen en recreatiewoningen en gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen en nutsvoorzieningen. Op de onderhavig gronden mogen maximaal 112 recreatiewoningen worden gebouwd of kampeermiddelen worden geplaatst. Deze maximering komt in het voorgenomen bestemmingsplan niet terug. Verder zijn in het voorgenomen bestemmingsplan onder andere hogere goot- en bouwhoogten van recreatieverblijven toegestaan. Ook mag de inhoud van een recreatiewoning meer dan 200 m³ bedragen. Naast recreatiewoningen is de bouw van de centrale recreatieve voorziening en bedrijfswoning daar ook mogelijk. De maximale bouwhoogte van deze centrale recreatieve voorziening en bedrijfswoning is meer dan in het huidige bestemmingsplan is toegestaan.

Het bovenstaande geldt overigens niet (volledig) voor bebouwing binnen de nieuwe bestemming R-2. De bebouwing van deze bestaande, individuele percelen is beperkt tot (ongeveer) de bestaande mogelijkheden of is afgestemd op de huidige, feitelijk aanwezige situatie, indien en voor zover de aangegeven maximum maten worden overschreden. Voor de nieuwe bestemming R-3 geldt dat hier geen recreatieverblijf mag worden gebouwd, alleen - in beperkte mate - bijbehorende bebouwing. Voor deze percelen zijn de bebouwingsmogelijkheden dus aanzienlijk beperkter dan op grond van het vigerende plan.

g. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 113 staanplaatsen
Wat onder a is vermeld over bouwwerken, geen bouwwerken zijnde en onder f over gebouwen geldt ook voor deze gronden. Toename van bouwhoogte van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en oppervlakte gebouwen.

h. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 35 staanplaatsen
Wat onder a is vermeld over bouwwerken, geen bouwwerken zijnde en onder f over gebouwen geldt ook voor deze gronden. Toename van bouwhoogte van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en oppervlakte gebouwen.

i. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 64 staanplaatsen
Wat onder a is vermeld over bouwwerken, geen bouwwerken zijnde en onder f over gebouwen geldt ook voor deze gronden. Toename van bouwhoogte van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en oppervlakte gebouwen.

j. Verblijfsrecreatie, met deelbestemming Recreatieverblijven en max 8 staanplaatsen.
Wat onder a is vermeld over bouwwerken, geen bouwwerken zijnde en onder f over gebouwen geldt ook voor deze gronden. Toename van bouwhoogte van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en oppervlakte gebouwen.

2. Bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2006

Gebruik

Groen
De bestemming “Groen” brengt een verandering van gebruik met zich nu de bestemming “Groen” ook gaat gelden voor gronden die in het huidige bestemmingsplan de bestemming landelijk gebied kennen. In het voorgenomen bestemmingsplan mogen de betreffende gronden daardoor niet meer gebruikt worden ten behoeve van agrarisch grondgebruik, agrarische bedrijfsuitoefening en extensief recreatief medegebruik. De gronden met de bestemming “Groen” zijn in het voorgenomen bestemmingsplan bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen, (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen met daaraan ondergeschikt verhardingen.

Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van bovengenoemde gronden veranderen. Het zal niet intensiever gebruikt gaan worden.

Recreatie-1
De bestemming “Recreatie-1” zal gaan gelden voor het overgrote deel van het plangebied. Zoals onder 5.4.1 reeds is opgemerkt, is in het voorgenomen bestemmingsplan het overgrote deel van de gronden aangewezen voor recreatie en is het voorgenomen bestemmingsplan globaal van aard. Dit betekent dat de gronden gebruikt mogen worden voor de functies die in artikel 4.1 van de Regels staan opgesomd. Dit betekent in ieder geval dat de gronden gebruikt mogen worden voor recreatieve voorzieningen. Deze voorzieningen zijn op de gronden, hoewel in het

huidige bestemmingsplan wel vormen van recreatie zoals wandelen, fietsen en skeeleren zijn toegestaan, niet mogelijk in het vigerende bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor landelijk gebied. Daar komt bij dat een deel van de gronden moet worden ingericht voor open water met een minimale oppervlakte van 8.000 m². In het huidige bestemmingsplan is wel in een algemene bepaling geregeld dat alle gronden mede zijn bestemd voor landschapsopbouw die bestaat uit herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden doch niet dat ter plaatse van gronden waar de bestemming Landelijk gebied geldt een dergelijke hoeveelheid water is toegestaan.

Door de voorgenomen bestemmingswijziging zal het gebruik van bovengenoemde gronden veranderen. Het zal niet intensiever gebruikt gaan worden.

Verkeer – verblijfsgebied
De bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” brengt een verandering van het gebruik met zich nu de bestemming “Verkeer- Verblijfsgebied zal gaan gelden voor de gronden in het noordelijke deel van het plangebied, welke gronden momenteel de bestemming Landelijk gebied kennen. In het voorgenomen bestemmingsplan mogen de betreffende gronden daardoor niet meer gebruikt worden ten behoeve van agrarisch grondgebruik, agrarische bedrijfsuitoefening en extensief recreatief medegebruik. Deze gronden zijn in het voorgenomen bestemmingsplan bestemd voor erftoegangswegen, verblijfsgebieden en parkeerterreinen ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’.

<u>Bouwregels</u>

Groen
Binnen de bestemming “Groen” is het, behoudens de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan om gebouwen te bouwen. In het huidige bestemmingsplan geldt binnen de bestemming Landelijk gebied dat daar niet mag worden gebouwd. Doordat op de betreffende gronden ook de aanduiding “extensiveringsgebied wonen” rust, geldt behoudens voorgaande dat de uitbreiding van intensieve veehouderijen is uitgesloten behoudens een eenmalige uitbreiding van 10% ten behoeve van dierenwelzijn. Ook kunnen solitaire glastuinbouwbedrijven doorgroeien tot een oppervlakte van maximaal 3 ha netto glas. Voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten wordt een uitbreiding toegestaan van maximaal 15% van de bestaande bebouwing. De maximale bouwhoogte mag daarbij maximaal 10 m bedragen. Doordat er op of naast de gronden geen intensieve veehouderij, solitaire glastuinbouwbedrijven of agrarische bedrijven zijn gevestigd, is de uitbreiding en vestiging hiervan niet mogelijk. De nieuwvestiging van agrarische bedrijven is uitgesloten, evenals de omschakeling naar een intensieve veehouderij. Gelet op voorgaande kan dan ook worden gesteld dat de bouw van gebouwen op de betreffende gronden niet mogelijk is. Op de gronden met de bestemming landelijk gebied mogen wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een hoogte van maximaal 2,50 meter, met uitzondering van hekwerken. In het bestemmingsplan staat niet hoe hoog hekwerk dan wel maximaal mag zijn. In het voorgenomen bestemmingsplan neemt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe.

Recreatie-1
In het voorgenomen bestemmingsplan mogen de gronden onder andere bebouwd worden met gebouwen voor dagrecreatieve voorzieningen en een centrale recreatieve

voorziening. Doordat in het huidige bestemmingsplan ter plaatse van de betreffende gronden de bouw van gebouwen niet is toegestaan, nemen de hoogte en oppervlakte van gebouwen toe. Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is bepaald dat de hoogte hiervan, behoudens hekken, maximaal 2,50 meter mag bedragen. In vergelijking tot het voorgenomen bestemmingsplan mag de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter bedragen. Palen, antenne en vlaggenmasten mogen maximaal 8 meter zijn. De overige bouwwerken 3,5 meter. Gelet op voorgaande kan gesteld worden dat er ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde behoudens palen, antenne en vlaggenmasten een minimale verhoging plaatsvindt.

Verkeer – Verblijfsgebied
Wat onder hierboven bij groen is vermeld over gebouwen geldt ook voor deze gronden. Binnen de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” mag de bouwhoogte maximaal 10 meter bedragen voor bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, waaronder bruggen zijn begrepen. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 3 meter bedragen. Doordat in het huidige bestemmingsplan bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd met een hoogte van maximaal 2,50 meter, behoudens hekken, neemt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe.