

COMMISSIESTUK

Wensen en bedenkingen

**Voorstel voor de COMMISSIE RUIMTE
d.d. 30 mei 2012**

Agendanummer 8

De leden van
COMMISSIE RUIMTE
van de gemeente Asten

Onderwerp : Bedrijfsplan Prinsenmeer
Portefeuillehouder : WII

Samenvatting

De Oostappengroep heeft de intentie om een nieuw bestemmingsplan op te laten stellen voor de locatie Prinsenmeer met veel flexibiliteit om een kwaliteitsslag op het park te kunnen maken. Voor u ligt het bedrijfsplan met de bijbehorende ontwikkelingskaart ter beoordeling voor, dat als uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan moet dienen.

De centrale vraag is of u bereid bent om een bestemmingsplan in procedure te brengen dat gebaseerd is op het bijgevoegde bedrijfsplan met de daarbij horende ontwikkelingskaart. Het doel is dat er voor 1 juli 2013 een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Prinsenmeer is vastgesteld door de gemeenteraad. Zo niet, dan kunnen er geen leges meer in rekening worden gebracht.

Aan u wordt gevraagd om een uitspraak te doen over de volgende punten:

A. Wij stellen u voor om naast de procedure voor een bestemmingsplan dat door de Oostappengroep wordt aangeleverd, op kosten van de gemeente een Beheersverordening voor de locatie Prinsenmeer voor te bereiden. Deze Beheersverordening dient door de gemeenteraad te worden vastgesteld voor 1 juli 2013 indien het om welke reden dan ook niet lukt om voor 1 juli 2013 het bestemmingsplan vast te stellen dat door de Oostappengroep wordt aangeleverd. De gemeente houdt hierdoor zelf de regie en komt niet in een afhankelijke positie ten opzichte van de Oostappengroep te verkeren. Bovendien wordt geen risico gelopen dat er na 1 juli 2013 geen leges in rekening kan worden gebracht voor vergunningen voor bouwwerken die passen binnen het bestemmingsplan.

B. Wij stellen u voor om een anterieure overeenkomst met de Oostappengroep te sluiten, mits u kunt instemmen met de inhoud van het bedrijfsplan.

Daarnaast wordt aan u gevraagd om een uitspraak te doen over de volgende onderwerpen in het bedrijfsplan:

C. Wij stellen u voor om in te stemmen met de geschetste verblijfsrecreatie en een flexibele regeling in het bestemmingsplan om de gevraagde typen recreatieverblijven mogelijk te maken, mits het bos niet wordt aangetast.

Het gewenst om in het bestemmingsplan een totaal maximum aan bebouwde m2 voor standplaatsen en/of recreatieplaatsen en een maximale (goot)hoogte op te nemen. In het bedrijfsplan is deze informatie echter nog niet opgenomen. Om die reden kan op dit punt nog geen uitspraak door u worden gedaan.

Het blijft tot slot de vraag of er een koppeling van de chalets mogelijk moet worden gemaakt tot 250 m2 omdat dit een risico met zich meebrengt ten aanzien van ander gebruik dan het beoogde gebruik. Bijvoorbeeld gebruik als bedrijfswoning of huisvesting van arbeidsmigranten. Een andere vraag is of het verstandig is de bouw van 3 gebouwen met appartementen mogelijk te maken op de aangegeven locatie omdat deze grenst aan het afgescheiden gedeelte waar de huisvesting van arbeidsmigranten is voorzien. Dit vraagt om duidelijke bepalingen in het bestemmingsplan over wat onder strijdig gebruik wordt verstaan ten aanzien van deze recreatieverblijven. In beide gevallen zal daarnaast extra controle op naleving nodig zijn en dat kost geld. De vraag is of u in dat geval ook bereid bent om daarvoor middelen en capaciteit beschikbaar te stellen.

D. Wij stellen u ten aanzien van de jetski's voor dat de inhoud van het op te stellen bestemmingsplan afhankelijk is van de inhoud van de omgevingsvergunning (voor het onderdeel milieu) die voor de locatie Prinsenmeer in procedure is. Het bestemmingsplan dient in overeenstemming te zijn met de omgevingsvergunning.

E. Wij stellen u voor in te stemmen met de uitbreiding van de speelpleziermogelijkheden, mits er geen sprake is van grote ingrepen in de waterplas, geen sprake is van negatieve effecten op de waterkwaliteit en de veiligheid van deze speelpleziermogelijkheden is gegarandeerd. Het gebruik van de jetski's op dezelfde plas mag deze veiligheid niet aantasten. Er is met betrekking tot dit onderdeel advies opgevraagd bij het waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft aangegeven dat op dit moment nog alle wijzigingen in alle oppervlaktewateren vergunningplichtig zijn. Er wordt getoetst of o.a. nog wordt voldaan aan de hoeveelheid retentie/berging. Voor andere eisen zou gedacht kunnen worden aan voorwaarden voor beheer en onderhoud, hoewel dat voor een niet-legger waterloop voor het waterschap niet van toepassing is. In de loop van volgend jaar gaat de nieuwe keur in en is het mogelijk dat voor dit soort activiteiten geen vergunning meer benodigd is.

F. Wij stellen u voor om in principe een positief standpunt in te nemen ten aanzien van de realisatie van de outdoor spelvoorzieningen in de omgeving van Prinsenmeer. Er zijn echter redenen waarom het perceel in het bedrijfsplan daarvoor niet geschikt is. Het gaat om een perceel in de EHS dat via een faunatunnel een verbinding vormt met bosgebied ten zuiden van de A67. Bovendien zou een dergelijk gebruik van het bos niet kunnen worden aangemerkt als recreatief medegebruik, maar zouden de regels in artikel 4.6, 4.8, 4.11, 4.12 en 4.13 van de Verordening ruimte (spelregels herbegrenzing EHS) hierop van toepassing zijn. Tot slot is het perceel slechts voor een gedeelte eigendom van de heer Gillis. Het resterende deel is eigendom van de gemeente Asten en er is niet met de Oostappengroep gesproken over de mogelijke verkoop van het eigendom van de gemeente Asten. Er dient een ander perceel te worden gezocht voor deze activiteiten.

Een later voorstel van de Oostappengroep in het bedrijfsplan om slechts een gedeelte van het perceel in gebruik te nemen voor spelvoorzieningen (waarschijnlijk alleen het gedeelte dat in eigendom is van de heer Gilles) zou in overweging kunnen worden genomen, maar verandert niets aan het feit dat het gebruik alleen mogelijk kan worden gemaakt na een wijziging van de bestemming en met in acht name van de regels in artikel 4.6, 4.8, 4.11, 4.2 en 4.13 van de Verordening ruimte.

G. Wij stellen u voor om in te stemmen met het concept parkhotel/zorg, mits het duidelijk gaat om tijdelijke zorg. De zorg moet eindig zijn. Er mag dus geen sprake zijn van permanent verblijf op het park voor zorg. De zorg op Prinsenmeer mag er niet toe leiden dat er beroep kan worden gedaan op de WMO-voorzieningen.

Dit vraagt om een verdere uitwerking van het concept in de regel en de toelichting van het bestemmingsplan.

H. Wij stellen u voor om in principe een positief standpunt in te nemen over de huisvesting van de arbeidsmigranten op Prinsenmeer en het verruimen daarvan tot 384 arbeidsmigranten in 96 verhuureenheden op het voorgestelde afgescheiden gedeelte van het park, mits voldoende handhavingscapaciteit beschikbaar is om frequent te controleren op aantallen en de wijze van huisvesten. Ook moet verzekerd zijn dat de handhaving wordt vergemakkelijkt. De gemeenteraad heeft eerder gesteld dat de huisvesting op Prinsenmeer eindig moet zijn. Indien dit standpunt gehandhaafd blijft, heeft dit tot gevolg dat er in het bestemmingsplan een voorlopige bestemming met een einddatum (bijvoorbeeld 8 jaar) moet worden opgenomen en dat na de einddatum de definitieve bestemming (recreatie) geldt.

Indien u dit standpunt overneemt, zal hierover het gesprek moeten worden aangegaan met de provincie omdat het uitblijven van een reactieve aanwijzing op de huisvesting van de arbeidsmigranten in het bestemmingsplan van Loon op Zand niet betekent dat de provincie de mogelijkheden in de Verordening ruimte heeft verruimd waardoor de huisvesting van arbeidsmigranten op een recreatiepark mogelijk wordt gemaakt. Ook stellen wij u voor om met de Oostappengroep het gesprek aan te gaan om als tegenprestatie een maatschappelijke bijdrage te doen die de arbeidsmigranten ten goede komt, zoals een bijdrage aan Onis om een informatie-loket voor arbeidsmigranten in te richten of het bekostigen van taallessen op het park. Het resultaat van dit overleg zal worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

I. Wij stellen u voor om in principe in te stemmen met het in procedure brengen van een flexibel plan met betrekking tot voorzieningen zoals sanitairgebouwen, speelvoorzieningen, nieuw kantoor, winkelfunctie, zwembad e.d.. Er is echter niet nader omschreven waaruit deze flexibiliteit moet bestaan. Een definitief standpunt kan worden ingenomen nadat duidelijk is waaruit deze flexibiliteit bestaat.

J. Wij stellen u voor om vast te houden aan het nakomen van het inrichtingsplan dat het college in 17 januari 2006 heeft vastgesteld voor het parkeerterrein. Dit inrichtingsplan is een uitwerking van de 'goede landschappelijke inpassing' op basis waarvan de vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO is verleend om de aanleg van een parkeerterrein mogelijk te maken (12-4-2005). In het bestemmingsplan dienen bepalingen te worden opgenomen dat er sprake is van strijdig gebruik indien het parkeerterrein niet conform het inrichtingsplan wordt aangelegd. Ook in de Beheersverordening moet dit worden opgenomen. Het zou goed zijn om aan de Oostappengroep de vraag voor te leggen hoe men dit inrichtingsplan denkt te kunnen realiseren. Gelet op het feit dat wij verwachten dat de realisatie moeilijk is, wordt voorgesteld om het gesprek aan te gaan met de Oostappengroep over hoe men het inrichtingsplan alsnog denkt te realiseren.

Daarnaast wordt niet ingestemd met een maximale maat van 12 meter voor de lichtmasten. De Oostappengroep en de gemeente blijven het oneens over een acceptabele hoogte voor de verlichting op het parkeerterrein. De Oostappengroep houdt vast aan een hoogte van 12 meter, terwijl een dergelijke hoogte voor de gemeente niet acceptabel is. Een lichtsterkteberekening kan duidelijkheid bieden en voorziet daarnaast in de informatie die toch nodig is voor een omgevingsvergunning (milieu), waarin voorschriften moeten worden opgenomen in verband met de lichtsterkte van de verlichting. Uit de lichtsterkteberekening moet tevens duidelijk worden wat een acceptabele hoogte is voor de lichtmasten, passend in de omgeving. Daarbij moet rekening worden gehouden met de situering aan de A67, de aanwezigheid van een faunatunnel, maar zeker ook de visuele hinder. De Oostappengroep wordt verzocht om contact op te nemen met Rijkswaterstaat voor overleg over de hoogte van de lichtmasten in relatie tot de veiligheid van het verkeer op de A67. Daarnaast dient de Oostappengroep een lichtsterkteberekening voor het parkeerterrein aan te leveren. Het resultaat daarvan zal als basis dienen voor de omgevingsvergunning (milieu) en wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

K. Wij stellen voor om niet in te stemmen met het storten van groenafval op het parkeerterrein omdat een dergelijke invulling van de parkeerplaats niet past binnen het huidige inrichtingsplan van het parkeerterrein. Er is sprake van een zeer rommelige uitstraling vanaf de A67 en is het maar de vraag of men dit wegneemt door een scherm te plaatsen. Ook zou het groenafval ongedierte kunnen aantrekken. Er zijn voldoende alternatieven. Een omgevingsvergunning ontbreekt. Wij stellen voor om de Oostappengroep een plek elders op het park te laten zoeken voor de tijdelijke opslag van groenafval in een beperkte omvang en afgestemd op een regelmatige afvoer en vastgelegd in de Omgevingsvergunning. Een plek hiervoor op het parkeerterrein is alleen denkbaar, mits deze beperkte opslag daarnaast zorgvuldig landschappelijk is ingepast en niet zichtbaar vanaf de A67.

L. Wij stellen voor om de wisselingen van caravans op het parkeerterrein toe te staan onder de voorwaarde dat er afspraken worden gemaakt over de omvang en de duur om te voorkomen dat de situatie ontstaat dat er het jaarrond stacaravans op het parkeerterrein staan. Er zouden vaste perioden kunnen worden afgesproken. Bijvoorbeeld een maand voor en/of na het hoogseizoen en aantallen. De Oostappengroep vraagt om een tijdelijke afscheiding te plaatsen. Deze is echter niet nodig indien het inrichtingsplan wordt gerealiseerd. Het inrichtingsplan heeft een afscherpende werking. Ook voor dit gebruik van het parkeerterrein geldt dat er een kwalitatieve verplichting in het bestemmingsplan dient te worden opgenomen.

M. Wij stellen voor om ten aanzien van de gevraagde reclamezuil van 25 meter hoog en displays van 10 bij 10 meter de Oostappengroep te wijzen op de inhoud van de provinciale Landshapsverordening. De gevraagde reclamezuil is daarmee in strijd. De provincie is echter bevoegd gezag. De Oostappengroep zal haar verzoek aan de provincie moeten doen. Zonder toestemming van de provincie wordt niet ingestemd met een reclamezuil in het bestemmingsplan.

Inleiding

Het huidige bestemmingsplan voor de locatie Prinsenmeer dateert van 1997. Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor het buitengebied van Asten is besloten om de locatie Prinsenmeer buiten het bestemmingsplan Buitengebied te houden en hiervoor een aparte procedure te doorlopen. Vanaf 2006 wordt getracht om met de Oostappengroep overeenstemming te bereiken over een nieuw bestemmingsplan voor Prinsenmeer. Eerdere pogingen zijn niet gelukt.

Er is nu echter geen keuze meer. De Wro bevat een verplichting dat een bestemmingsplan binnen een periode van 10 jaar na vaststelling om de 10 jaren opnieuw moet worden vastgesteld. Geschiedt dit niet tijdig, dan rust hierop een sanctie, die inhoudt dat de gemeenten geen leges meer kan heffen voor het verlenen van een vergunning (artikel 3.1, lid 4 Wro). Voor een bestemmingsplan dat meer dan vijf jaar voor de inwerkingtreding van de Wro (1-7-2008) is vastgesteld, zoals het bestemmingsplan Prinsenmeer, krijgt de gemeente vijf jaar uitstel van de actualiseringsplicht in artikel 3.1, lid 2 Wro. Dit betekent dat voor Prinsenmeer uiterlijk op 1 juli 2013 een nieuw bestemmingsplan door de gemeenteraad moet zijn vastgesteld.

In januari 2012 is met de Oostappengroep besproken dat er een nieuw bestemmingsplan moet zijn vastgesteld voor 1 juli 2013 en dat er twee mogelijkheden zijn. De eerste mogelijkheid is dat de Oostappengroep alsnog op heel korte termijn een samenwerkingsovereenkomst/antérieure overeenkomst ondertekent en zelf een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan opstelt dat voor 1 juli 2013 door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De tweede mogelijkheid is dat de gemeente Asten zelf zorg draagt voor de actualisering van een bestemmingsplan dan wel een Beheersverordening vaststelt. De kosten zijn in het tweede geval voor rekening van de gemeente, maar de aard van het plan zal in dat geval conserverend zijn.

Wat willen we bereiken

Zowel de Oostappengroep als de gemeente willen zich inspannen voor een flexibel ontwikkelingsgericht bestemmingsplan om een kwaliteitsslag ten aanzien van de verblijfsrecreatie te kunnen maken. De Oostappengroep is bereid om hiervoor een anterieure overeenkomst met de gemeente te sluiten en heeft een nieuw bedrijfsplan opgesteld dat men uitgangspunt voor het bestemmingsplan wil laten zijn. De Oostappengroep heeft gevraagd om het bedrijfsplan voor instemming voor te leggen aan het college en de commissie Ruimte.

In een anterieure overeenkomst zal een bepaling worden opgenomen dat voor 1 juli 2012 een voorontwerpbestemmingsplan moet zijn aangeleverd. Zo niet, dan geldt de anterieure overeenkomst als zijnde ontbonden en gaat de gemeente over tot het vaststellen van een conserverend bestemmingsplan dan wel een beheersverordening voor 1 juli 2013, waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen.

Ondanks de intentie om samen tot een flexibel ontwikkelingsgericht bestemmingsplan te komen, maakt het college zich zorgen over de voortgang van het bestemmingsplan en de haalbaarheid van een nieuw vastgesteld bestemmingsplan voor 1 juli 2013. Het huidige bestemmingsplan van Prinsenmeer bevat nog ruimte om vergunningen aan te vragen waarvoor in dat geval geen leges meer kan worden geheven. De gemeente wordt door de tijdsdruk in een afhankelijke positie gebracht.

Er kan geen zekerheid worden geboden over de haalbaarheid van een vastgesteld bestemmingsplan voor 1 juli 2013. De enige manier om zelf de regie te behouden is dat de gemeente, naast het bestemmingsplan dat de Oostappengroep zal aanleveren, een eigen traject gaat lopen. Het meest efficiënte traject is in dat geval het vaststellen van een Beheersverordening (art. 3.38, lid 1 Wro). Hierin wordt het beheer overeenkomstig het bestaande gebruik geregeld. De bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden worden in een beheersverordening vastgelegd. Er staat geen bezwaar en beroep open tegen een beheersverordening. Dit betekent dat de procedure kort is.

De kosten voor het opstellen van een Beheersverordening voor de locatie Prinsenmeer zullen naar verwachting ongeveer € 5.000,00 bedragen. Deze kosten komen voor rekening van de gemeente.

Wat gaan we daarvoor doen

De inhoud van het bedrijfsplan.

Het bedrijfsplan bevat een opsomming van reeds in 2006 en later in het college besproken ontwikkelingen en een aantal nieuwe ontwikkelingen. Alle gewenste ontwikkelingen zijn in een ontwikkelingskaart opgenomen. Uw commissie is niet gebonden aan de in 2006 en later door het college besproken ontwikkelingen. De ontwikkelingen zijn destijds niet voorgelegd aan de raadscommissie en gemeenteraad.

De insteek van de Oostappengroep voor een nieuw bestemmingsplan is dat zij meer kwaliteit willen gaan bieden als het gaat om verblijfsaccommodaties. De kwaliteit van de verblijfsaccommodaties blijft nu namelijk achter op de kwaliteit van centrumvoorziening. Hierdoor wil de Oostappengroep niet zozeer meer gasten in het hoogseizoen trekken, maar de doelgroep verbreden waardoor een groter gedeelte van het jaar meer gasten verblijven op Prinsenmeer. Ook wil men kunnen variëren in omvang van verblijfsrecreatie, zodat niet alleen een gezin kan verblijven, maar ook groepen of grotere families die gezamenlijk een vakantie doorbrengen. Ook wil men nieuwe activiteiten op het park mogelijk maken om te zorgen voor herhalingsverzo-

ken. De nieuwe activiteiten zijn jetskiën, kleine speeleilandjes op het water en outdoorvoorzieningen in een bos. De Oostappengroep wil meer flexibiliteit in het bestemmingsplan zodat men binnen het park flexibel kan inspelen op veranderingen in de vraag naar typen verblijfsaccommodaties.

We geven u een opsomming van alle ontwikkelingen met daarbij een advies:

1. Verblifsrecreatie

De huidige verblifsrecreatieve voorzieningen bestaan uit:

- toeristische kampeerplaatsen (auto, caravan/tent);
- verhuurchalets;
- verhuurstacaravans;
- jaarplaatsen.

Uit het bedrijfsplan blijkt dat de Oostappengroep daarvan het volgende wil wijzigen c.q. uitbreiden:

- het aantal jaarplaatsen en de toeristische kampeerplaatsen wil men verminderen en vervangen door comforthomes;
- de huidige verhuurstacaravans wil men vervangen door comforthomes, chalets en mogelijk blokhutten in een meer modern segment.
- verhuurchalets en gekoppelde verhuurchalets om als groepsaccommodatie te laten functioneren. Hierdoor is een flexibel oppervlak nodig (tussen 30 m² en 250 m²). Hierdoor kan men ook grotere families of andere groepen verblijf bieden;
- appartementen/studio's (3 gebouwen in twee bouwlagen);
- drijvende eenheden op het water.

Met deze meer kwalitatieve verblifsrecreatieve voorzieningen wil men meer het jaarrond geschikte voorzieningen aan kunnen bieden om het seizoen te verlengen en daardoor de doelgroep uitbreiden. Men denkt daarbij aan de 50+er, families (opa, oma, kinderen en kleinkinderen), buitenlandse gasten, mensen die uit het ziekenhuis of revalidatie komen en nog specifieke zorg nodig hebben. Op deze manier wil men het aantal recreanten behouden en de investering in de centrale voorziening terugverdienen.

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn maximaal 1460 standplaatsen/chalets toegestaan, waarvan 1000 vaste standplaatsen. In het bedrijfsplan in 2006 gaf de Oostappengroep aan dat men wilde groeien naar 2000 plaatsen. Uit het thans voorliggende bedrijfsplan blijkt dat de vraag naar toeristische plaatsen afneemt.

Uit het bedrijfsplan blijkt dat er momenteel op het park 1656 standplaatsen zijn. Dit aantal is opgebouwd uit:

- 487 jaarplaatsen;
- 532 chalets, stacaravans of comfort homes;
- 637 toeristisch plaatsen voor tenten en mensen met de eigen caravan.

Uit het bedrijfsplan en uit navraag is niet duidelijk geworden hoe het verschil is ontstaan tussen het aantal standplaatsen dat is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan en het huidige aantal standplaatsen.

Uit het bedrijfsplan is niet exact te achterhalen hoeveel standplaatsen en/of recreatieplaatsen mogelijk worden gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan. De gewenste ontwikkelingen zijn sterk afhankelijk van de markt, aldus de Oostappengroep. In de praktijk betekent dit dat de Oostappengroep flexibiliteit wil hebben in het bestemmingsplan. Om toch een beeld te krijgen of het aantal toeristen toe- of afneemt en de bebouwing toe- of afneemt, zijn de volgende cijfers uit het bedrijfsplan op een rijtje gezet.

- 487 jaarplaatsen, maar dit aantal neemt af;
- 832 chalets, stacaravans of comfort homes. Als de stacaravans worden vervangen door comfort homes dan komen voor 100 stacaravans, 80 comfort homes terug. De huidige verdeling

van het aantal chalets, stacaravans en comforthomes is niet bekend. Het is daarom ook niet duidelijk hoeveel stacaravans nog vervangen moeten worden door comforthomes;

- 417 toeristische plaatsen voor tenten en mensen;
- 48 appartementen/studio's (3 gebouwen met twee bouwlagen, met elk 16 appartementen/studio's);

Deze aantallen betekenen een stijging, nl. 1784 standplaatsen en/of recreatieplaatsen ten opzichte van de huidige 1656 standplaatsen en/of recreatieplaatsen. De Oostappengroep geeft echter in het bedrijfsplan aan dat het bovenstaande overzicht leidt tot een lichte daling van het aantal standplaatsen. De hoeveelheid bebouwd oppervlak zal daarbij niet afnemen. In de conclusie van het bedrijfsplan stelt de Oostappengroep dat er meer m² en hogere goothoogten noodzakelijk zijn. Dit is niet verder onderbouwd. De Oostappengroep verwacht in de zomermaanden een afname van de bezetting, maar voorziet door de verlenging in het voor- en nazomerseizoen op jaarbasis toch een stijging van het aantal recreanten van 2 tot 5%.

Op zich lijken er geen bezwaren te zijn tegen een flexibel bestemmingsplan waarin meerdere verblijfstypen mogelijk worden gemaakt, waarbij de daadwerkelijke invulling afhankelijk wordt gemaakt van de marktbehoeften. Wel is er enige zorg met betrekking tot de gevraagde bebouwingsoppervlakte tussen de 30 m² en 250 m² om ook grotere families of andere groepen verblijf te kunnen bieden. Gekoppelde chalets in deze omvang zijn fors en vergroten de kans op ander gebruik, terwijl dit niet is toegestaan. Ook is enige zorg over de situering van de 48 appartementen in 3 gebouwen met twee bouwlagen. De situering van deze 3 gebouwen grenst aan het gedeelte waar de Oostappengroep de huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk wil maken. Deze situering kan tot gevolg hebben dat er extra gecontroleerd moet worden of er geen arbeidsmigranten worden gehuisvest in deze gebouwen.

Wij stellen u voor om in te stemmen met de geschetste verblijfsrecreatie en een flexibele regeling in het bestemmingsplan om de gevraagde typen recreatieverblijven mogelijk te maken, mits het bos niet wordt aangetast.

Het gewenst om in het bestemmingsplan een totaal maximum aan bebouwde m² voor standplaatsen en/of recreatieplaatsen en een maximale (goot)hoogte op te nemen. In het bedrijfsplan is deze informatie echter nog niet opgenomen. Om die reden kan op dit punt nog geen uitspraak door u worden gedaan.

Het blijft tot slot de vraag of er een koppeling van de chalets mogelijk moet worden gemaakt tot 250 m² omdat dit een risico met zich meebrengt ten aanzien van ander gebruik dan het beoogde gebruik. Bijvoorbeeld gebruik als bedrijfswoning of huisvesting van arbeidsmigranten. Een andere vraag is of het verstandig is de bouw van 3 gebouwen met appartementen mogelijk te maken op de aangegeven locatie omdat deze grenst aan het afgescheiden gedeelte waar de huisvesting van arbeidsmigranten is voorzien. Deze risico's vragen in ieder geval om duidelijke bepalingen in het bestemmingsplan over wat onder strijdig gebruik wordt verstaan ten aanzien van deze recreatieverblijven. Daarnaast zal extra controle op naleving nodig zijn en dat kost geld. De vraag is of u in dat geval ook bereid bent om daarvoor middelen en capaciteit beschikbaar te stellen.

2. Jetski's

De Oostappengroep vraagt om het gebruik van de jetski's mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor Beekstraat 31 voor het varen met jetski's en de aanleg van een opslagvoorziening voor gasflessen. De procedure is echter nog niet afgerond. Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 17 februari 2012 tot 31 maart 2012. Er is door meerdere partijen, waaronder de Oostappengroep zelf een zienswijze ingediend op het ontwerpbesluit. De aanvraag en de zienswijzen worden op dit moment beoordeeld door de SRE milieudienst. Het is nog lastig in te

schatten of, en onder welke voorwaarden het jetskiën wordt toegestaan in de omgevingsvergunning. De wijze waarop het jetskiën al dan niet wordt toegestaan in het bestemmingsplan is afhankelijk van de omgevingsvergunning. De Oostappengroep zal zich aan de omgevingsvergunning moeten conformeren in het bestemmingsplan. Er kan nog beroep worden ingesteld tegen de omgevingsvergunning. Als er geen beroep wordt ingesteld tegen de omgevingsvergunning, dan is deze 6 weken na het besluit onherroepelijk. Of hiervan sprake zal zijn, is afhankelijk van degenen die een zienswijzen hebben ingediend. Er kan dan ook niet met zekerheid worden gesteld dat de omgevingsvergunning voor 1 juli 2013 onherroepelijk is.

Wij stellen u ten aanzien van de jetski's voor dat de inhoud van het op te stellen bestemmingsplan afhankelijk is van de inhoud van de omgevingsvergunning en daarmee in overeenstemming moet zijn.

3. Kleine speeleilandjes op het water en het uitbreiden van bestaande centrumvoorzieningen over de waterplas heen

Om de waterlijn aantrekkelijker te maken voor spelende kinderen wordt er aan gedacht om kleine speeleilandjes op het water te laten drijven. Speeleilandjes kunnen schiereilandjes zijn met speeltoestellen. Dit kan door een meer speelse oeverlijn of door het plaatsen van drijvende eilandjes met een speltoestel. Voor een meer speelse oeverlijn kan het zijn dat de plas op sommige plekken wat wordt verkleind of vergroot. Het gaat in dat geval om kleinschalige aanpassingen om de aantrekkelijkheid van de waterplas vergroten.

De speeleilandjes moeten nog ontworpen worden dus de keuze van het meest geschikte materiaal is nu nog niet bekend. Ook overweegt de Oostappengroep om via een brug over het water of overkapping met speelelement vanuit het binnenbad de overzijde van het water te betrekken bij de bestaande centrumvoorzieningen om het speelplezier te verhogen.

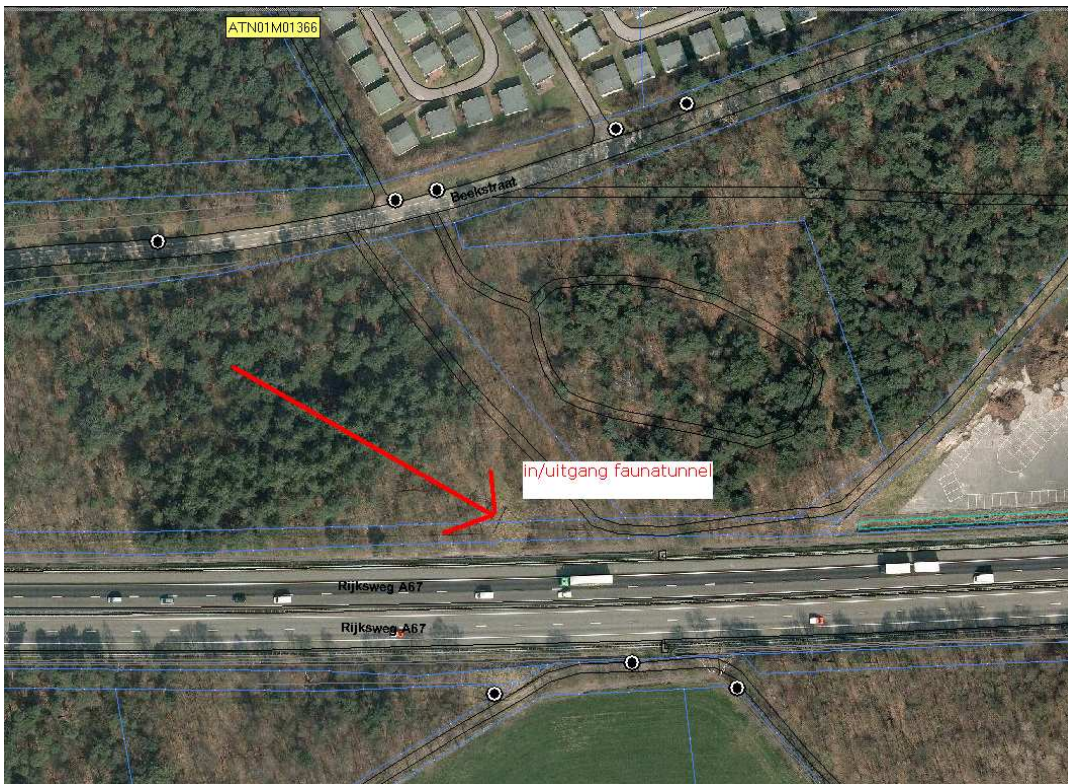
De mogelijkheid om van de oeverlijn aan te passen is langs de gehele oever aangegeven. Uit het bedrijfsplan wordt dus nog niet duidelijk waar de aanpassing gaat plaatsvinden. Er moet in dat verband rekening worden gehouden met voldoende veiligheid in verband met de aanwezigheid van de jetski's. Er zijn geen bezwaren tegen het voorgestelde gebruik van het water en eventuele aanpassing van de waterplas indien deze niet noemenswaardig groter of kleiner wordt, mits de veiligheid is gegarandeerd.

Wij stellen u voor in te stemmen met de uitbreiding van de speelpleziermogelijkheden, mits er geen sprake is van grote ingrepen in de waterplas, geen sprake is van negatieve effecten op de waterkwaliteit en de veiligheid van deze speelpleziermogelijkheden is gegarandeerd. Het gebruik van de jetski's op dezelfde plas mag deze veiligheid niet aantasten. Er is nader advies opgevraagd bij waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft aangegeven dat op dit moment nog alle wijzigingen in alle oppervlaktewateren vergunningplichtig zijn. Er wordt getoetst of o.a. nog wordt voldaan aan de hoeveelheid retentie/berging. Voor andere eisen zou gedacht kunnen worden aan voorwaarden voor beheer en onderhoud, hoewel dat voor een niet-legger waterloop voor het waterschap niet van toepassing is. In de loop van volgend jaar gaat de nieuwe keur in en is het mogelijk dat voor dit soort activiteiten geen vergunning meer benodigd is.

4. Outdoor spelvoorzieningen in het bos

De outdoor spelvoorzieningen zijn voorzien in het bos ten westen van de parkeerplaats aan de Beekstraat. De Oostappengroep wil klim- en spelvoorzieningen van natuurlijke duurzame materialen aanbrengen in de bestaande bomen. Het bos blijft in stand en vormt het decor voor de spelvoorzieningen. Het bos moet vitaal en veilig worden gehouden door bosbouwkundig onderhoud gericht op het behoud van het bos- en de natuurwaarden. In ieder bos is recreatief medegebruik toegestaan. De Oostappengroep geeft aan het voorgestelde gebruik te zien als een iets intensievere vorm van recreatief medegebruik en vraagt om dit mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

Uit het bedrijfsplan blijkt niet dat slechts een kleiner gedeelte van het betreffende perceel eigendom is van de heer Gillis. Het overige perceelsgedeelte is eigendom van de gemeente Assen. Er is niet gevraagd om dit gedeelte van de gemeente te kunnen kopen of anderszins in gebruik te kunnen nemen. Het volledige bosperceel maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en dient als zodanig beschermd te worden in een bestemmingsplan. Het perceel is een van de meest zuidelijke EHS percelen van de Oostappense heide en is gelegen aan de A67. Door de ligging van het perceel en de situering van een faunatunnel onder de A67 die exact op dit perceel uitkomt, vormt dit perceel een heel belangrijke verbinding van de Oostappense Heide naar de EHS percelen ten zuiden van de A67. Hoewel door de outdooractiviteiten het bos in stand zou blijven en in die zin niet wordt aangetast, gaat door het gewijzigde gebruik de natuurwaarde van het bos achteruit. Broedende vogels en eekhoorns zullen er waarschijnlijk geen plek meer vinden. Bovendien bestaat de kans, afhankelijk van de intensiteit van het outdoor gebruik, dat de dieren geen of minder gebruik gaan maken van de faunatunnel. Met name door de aanwezigheid van de faunatunnel is het sterk de vraag of het verstandig is om deze locatie te kiezen voor de outdooractiviteiten. Dit staat los van de vraag of de provincie bereid zou zijn om hieraan mee te werken.

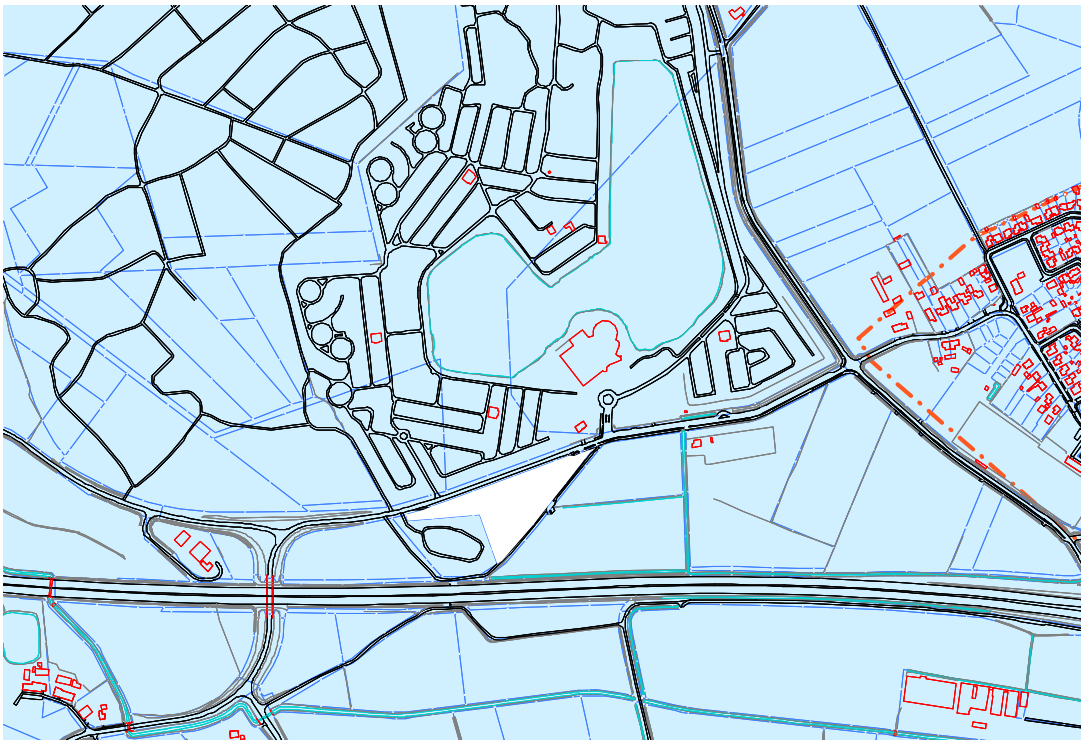


Daarnaast ziet de Oostappengroep het gebruik als een iets intensievere vorm van recreatief medegebruik. Het is de vraag of men dat zo mag zien. Onder recreatief medegebruik wordt in het bestemmingsplan verstaan die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik. Binnen de huidige geldende bestemming mag het hele gebied gebruikt worden ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. In het bestemmingsplan is opgenomen dat ter ondersteuning van het recreatief medegebruik beperkte recreatieve voorzieningen zijn toegestaan zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.. Dergelijke ondersteunende voorzieningen impliceren qua aard en intensiteit een ander recreatief medegebruik dan klim- en spelmateriaal in de bomen. Het voorstel van de Oostap-

pengroep om de huidige bestemming bos en natuur niet te wijzigen en het voorgestelde gebruik te scharen onder recreatief medegebruik lijkt ons daarom niet reëel.

In geval van een outdoorbos in een perceel met de aanduiding EHS dient conform de regels in artikel 4.6, 4.8, 4.11, 4.12 en 4.13 in de Verordening ruimte van de provincie het betreffende perceel uit de EHS te worden gehaald, de EHS te worden herbegrensd en elders in de omgeving van de Oostappense heide/Diesdonk de EHS te worden gecompenseerd. Hiervoor moet een compensatieplan worden opgesteld. Dit zou de juiste manier zijn indien de Oostappengroep met een nieuw voorstel komt om een bosperceel in de EHS in gebruik te nemen voor outdoor spelvoorzieningen.

Nadat aan de adviseur van de Oostappengroep is meegedeeld dat er een faunatunnel is gelegen op het betreffende perceel en dat men beter op zoek kan gaan naar een andere locatie voor de outdoorspelvoorzieningen, is een wijziging van het bedrijfsplan op dit punt ontvangen. Men wil onderzoeken om slechts een gedeelte van het perceel, direct grenzend aan de parkeerplaats in te richten voor eenvoudige spelvoorzieningen en de natuur verder op het perceel te versterken.



In zwart is het gedeelte bos aangegeven dat eigendom is van de heer Gillis.

Wij stellen u voor om in principe een positief standpunt in te nemen ten aanzien van de realisatie van de outdoor spelvoorzieningen in de omgeving van Prinsenmeer. Echter om bovengenoemde redenen is perceel in het bedrijfsplan daarvoor niet geschikt. Bovendien zou een dergelijk gebruik van het bos niet kunnen worden aangemerkt aan recreatief medegebruik, maar zouden de regels in artikel 4.6, 4.8, 4.11, 4.12 en 4.13 van de Verordening ruimte hierop van toepassing zijn. Tot slot is het perceel slechts voor een gedeelte eigendom van de heer Gillis. Het resterende deel is eigendom van de gemeente Asten en er is niet met de Oostappengroep gesproken over de mogelijke verkoop van het eigendom van de gemeente Asten. Er dient een andere locatie te worden gezocht voor deze activiteit.

Het latere voorstel van de Oostappengroep om slechts een gedeelte van het perceel in gebruik te nemen voor spelvoorzieningen (waarschijnlijk alleen het gedeelte dat in eigendom is van de heer Gilles) zou in overweging kunnen worden genomen, maar verandert niets aan het feit dat het gebruik alleen mogelijk kan worden gemaakt na een wijziging van de bestemming en met in acht name van de regels in artikel 4.6, 4.8, 4.11, 4.12 en 4.13 van de Verordening ruimte.

5. Parkhotel/Zorg

Dit is op de ontwikkelingskaart nabij de voormalige hoofdingang aangegeven. Het gaat echter niet om een fysiek gebouw of de behoefte om ter plaatse te bouwen, maar om een soort concept. De Oostappengroep wil vanuit de bestaande centrale voorzieningen een receptie- en cateringfunctie vervullen. Ook wil men de mogelijkheid bieden om te ontbijten in het restaurant. Dit concept is gebaseerd op de behoefte aan meer luxe vergelijkbaar met een hotel. Men verwacht hiermee de doelgroep uit te breiden (buitenlandse- en zakelijke gasten en grotere groepen). Het parkhotel sluit ook aan bij de wens van de Oostappengroep om opvang en begeleiding te verzorgen van mensen die zorg nodig hebben. Te denken valt aan ondersteuning bij het revalideren onder begeleiding van een fysiotherapeut en de catering. Hierdoor wordt de Oostappengroep in de gelegenheid gesteld om de bestaande centrale voorzieningen meer optimaal te gebruiken. Het verblijf van de zorgbehoevende voorziet de Oostappengroep in reguliere comforthomes of chalets op het park, maar ook in de appartementen/studio's.

Wij stellen u voor om in te stemmen met het concept parkhotel/zorg, mits het duidelijk gaat om tijdelijke zorg. De zorg moet eindig zijn. Er mag dus geen sprake zijn van permanent verblijf op het park voor zorg. De zorg op Prinsenmeer mag er niet toe leiden dat er een beroep wordt gedaan op de WMO-voorzieningen. Dit vraagt om een verdere uitwerking van het concept in de regels en toelichting van het bestemmingsplan.

6. Huisvesting van arbeidsmigranten

De Oostappengroep huisvest op een afgescheiden gedeelte van Prinsenmeer al geruime tijd 216 arbeidsmigranten en stelt dat daarvoor extra toezicht is. Daarnaast zijn er voorzieningen aangebracht om naast het werk in de avond en in het weekend voor vertier te zorgen. Recentelijk is door de provincie gereageerd op het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Loon op Zand. In dat bestemmingsplan wordt de huisvesting van 800 arbeidsmigranten mogelijk gemaakt op een recreatiepark van de Oostappengroep. Hierover heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Loon op Zand en de provincie en dit heeft erin geresulteerd dat er geen reactieve aanwijzing is ontvangen ten aanzien van deze vorm van huisvesting van arbeidsmigranten. Om die reden vraagt de Oostappengroep de huisvesting op Prinsenmeer te verruimen van 216 tot 384 (96 verhuureenheden) en in het bestemmingsplan op te nemen. De Oostappengroep geeft in het bedrijfsplan aan dat dit bedrijfstechnisch aantrekkelijk is omdat het gebied dat zij voor de huisvesting wil benutten een eenheid vormt qua ligging, maar ook voor de aansluitingen voor gas, water, elektriciteit. Ook voor het beheer en onderhoud zou het praktisch zijn als het totale gebied gebruikt kan worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Voor de Oostappengroep zou het dan mogelijk zijn om een indoor voorziening te realiseren voor een beter verblijf en ontspanning op het park. De arbeidsmigranten hebben een eigen ingang vanaf de Kranenvenweg. Politie en brandweer zouden tevreden zijn over de wijze van huisvesting op Prinsenmeer.

De gemeenteraad heeft op 2 juni 2009 ingestemd met de huisvesting van 216 arbeidsmigranten op een afgescheiden gedeelte buiten de EHS. Het gaat om 54 stacaravans x 4 personen = 216 arbeidsmigranten. De raad heeft daarbij aangegeven dat de situatie eindig moet zijn en de noodzaak moet blijken uit Astense bedrijfsbehoefte.

Aankankelijk was het de bedoeling om de huisvesting van de arbeidsmigranten op te nemen in een nieuw bestemmingsplan voor Prinsenmeer, maar nadat uit ambtelijke en bestuurlijke reacties van de provincie bleek dat hiermee niet zou worden ingestemd als dit in een bestemmingsplan zou worden opgenomen, is er op 6 juli 2011 een gedoogbeschikking voor de huisvesting van 216 arbeidsmigranten verleend aan de Oostappengroep. De gedoogbeschikking is geldig tot 7 juli 2016. Op dat moment moet de huisvesting van arbeidsmigranten worden beëindigd.

Het uitblijven van een reactieve aanwijzing tegen het bestemmingsplan Buitengebied in Loon op Zand impliceert volgens de Oostappengroep dat er nu meer ruimte is bij de provincie om arbeidsmigranten te huisvesten op een recreatiepark. De vraag die voorligt is of we de goedbeschikking voor de 216 arbeidsmigranten willen vertalen in het bestemmingsplan en bovendien willen verruimen tot 384 arbeidsmigranten in 96 verhuureenheden.

Het is de vraag is of het uitblijven van een reactieve aanwijzing impliceert dat er nu in het algemeen meer ruimte is om arbeidsmigranten te huisvesten. Dit lijkt namelijk niet het geval te zijn. Artikel 11.1, 1^e lid van de Verordening ruimte (Vr) sluit zelfstandige bewoning van onder meer recreatiewoningen uit. Er is dus strijdigheid met de Vr als er sprake is van permanente huisvesting van arbeidsmigranten (dus een structurele behoefte) op een recreatiepark in plaats van regulier recreatief gebruik. Permanente huisvesting behoort plaats te vinden in reguliere woningen in bestaand stedelijk gebied.

Bovendien is in de toelichting van de Vr (t.a.v. artikel 11.1), zoals deze door Provinciale Staten op 11 mei 2012 zal worden vastgesteld aangegeven dat het voorzien in permanente opvang van (wisselende groepen) arbeidsmigranten in het buitengebied niet gewenst is. Er is dus geen sprake van meer ruimte in het provinciaal beleid.

Als het in strijd is met de Verordening ruimte kan er door het uitblijven van een reactieve aanwijzing op het plan van Loon op Zand niet zonder meer van worden uitgegaan dat de provincie instemt met de huisvesting van arbeidsmigranten op Prinsenmeer.

[In een bijlage is de regeling uit het bestemmingsplan van Loon op Zand gekopieerd.](#)

Permanente bewoning van een recreatieverblijf is daarin niet toegestaan en daarmee ook niet door arbeidsmigranten. In de begripsbepaling is omschreven wat onder permanent verblijf wordt verstaan. Misschien is dat reden geweest voor de provincie om geen reactieve aanwijzing te geven op het plan van Loon op Zand. Indien u de huisvesting van arbeidsmigranten op Prinsenmeer mogelijk nog steeds mogelijk wilt maken en bovendien het aantal wilt uitbreiden dan is in ieder geval overleg nodig met de provincie.

De vraag die primair voorligt is of u de huisvesting van arbeidsmigranten op basis van het bestemmingsplan mogelijk wilt maken en bovendien uitbreiden.

Feit is dat de politie en brandweer zich vanuit openbare orde en veiligheid inderdaad tot op heden positief uitlaten over de huisvesting op Prinsenmeer. Voor de politie is het beter beheersbaar wanneer arbeidsmigranten meer geconcentreerd wonen. Ook voor de brandweer is de huisvesting op Prinsenmeer meer gewenst dan in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing of logiesgebouwen in het buitengebied vanwege de aanrijtijden. Door de bewoning daar van de arbeidsmigranten wordt door bewoners in de omgeving van Prinsenmeer en bezoekers van de Oostappense Heide meer sociale onveiligheid ervaren. Ook ergert de omgeving zich aan de rommel die langs de weg ligt in de omgeving van Prinsenmeer en die aan de arbeidsmigranten wordt toegeschreven. Overigens zorgt de Oostappengroep dat deze rommel met enige regelmaat wordt opgeruimd. Onze toezichthouders hebben geen slechte indruk gekregen van de leefomstandigheden van de arbeidsmigranten in het afgescheiden gedeelte op Prinsenmeer tijdens controles. Tot slot is het de vraag of de huisvesting van arbeidsmigranten niet (op de langere termijn) ten koste gaat van de recreatieve functie van Prinsenmeer.

Uit controles is in ieder geval gebleken dat er in piekperioden tot 600 arbeidsmigranten op Prinsenmeer verblijven. Dat is veel meer dan is toegestaan. Ook buiten het afgescheiden gedeelte worden arbeidsmigranten gehuisvest. De zaak zit qua handhaving echter lastig in elkaar en vraagt veel tijd. Met name de bewijslast is moeilijk. Het is bijvoorbeeld lastig om te achterhalen of het om arbeidsmigranten gaat die werkzaam zijn bij Astense bedrijven. Er worden arbeidsmigranten via uitzendbureau's gehuisvest, maar ook zelfstandig. Bovendien is op basis van een nachtregister niet eenvoudig te bepalen wie van de gasten behoren tot de buitenlandse arbeidsmigranten. Je kan en mag namelijk niet op basis van buitenlandse achternamen

conclusies trekken. Ook het feit dat de arbeidsmigranten gedeeltelijk buiten het afgescheiden gedeelte verblijven maakt het niet gemakkelijker. Tot slot is de vraag hoe je de keuze maakt welke arbeidsmigranten moeten vertrekken en waar zij dan naar toe kunnen. Tot nu toe is er om deze redenen dan ook niet tegen dit soort overtredingen opgetreden.

De Oostappengroep heeft zich in de piekperiodes niet aan de regels gehouden, maar heeft wel aangetoond om te kunnen gaan met de huisvesting van arbeidsmigranten. Ook is de afgelopen jaren niet gebleken dat de huisvesting van de arbeidsmigranten ten koste is gegaan van de recreatieve functie. Indien u besluit tot een verruiming van het aantal migranten moet in ieder geval voldoende handhavingscapaciteit beschikbaar zijn en ook worden ingezet om te zorgen dat de Oostappengroep zich aan de wijze van huisvesting en de toegestane aantallen gaat houden. Overigens dient deze handhavingscapaciteit ook beschikbaar te zijn indien u besluit om het aantal arbeidsmigranten niet te verruimen. Dat zou namelijk vragen om handhavend op te treden tegen de huidige strijdige situatie. Daarnaast zal in beide gevallen in samenspraak met de Oostappengroep moeten worden gezien hoe de controle kan worden vergemakkelijkt. Hiervoor zal een plan van aanpak moeten worden opgesteld.

Wij stellen u voor om in principe een positief standpunt in te nemen over de huisvesting van de arbeidsmigranten op Prinsenmeer en het verruimen daarvan tot 384 arbeidsmigranten in 96 verhuureenheden op het voorgestelde afgescheiden gedeelte van het park, mits voldoende handhavingscapaciteit beschikbaar is om frequent te controleren op aantallen en de wijze van huisvesten. Ook moet verzekerd zijn dat de handhaving wordt vergemakkelijkt. De gemeenteraad heeft eerder gesteld dat de huisvesting op Prinsenmeer eindig moet zijn. Indien dit standpunt gehandhaafd blijft, heeft dit tot gevolg dat er in het bestemmingsplan een voorlopige bestemming met een einddatum (bijvoorbeeld 8 jaar) moet worden opgenomen en dat na de einddatum de definitieve bestemming (recreatie) geldt. Ook sommige Limburgse gemeenten kiezen momenteel voor een dergelijke voorlopige bestemming met een einddatum.

Indien u dit standpunt overneemt, zal hierover het gesprek moeten worden aangegaan met de provincie omdat het uitblijven van een reactieve aanwijzing op de huisvesting van de arbeidsmigranten in het bestemmingsplan van Loon op Zand niet betekent dat de provincie de mogelijkheden in de Verordening ruimte heeft verruimd waardoor de huisvesting van arbeidsmigranten op een recreatiepark mogelijk wordt gemaakt. In het bestemmingsplan zullen duidelijke regels moeten worden opgenomen met betrekking tot het toegestane en strijdige gebruik. Ook stellen wij u voor om met de Oostappengroep het gesprek aan te gaan om als tegenprestatie een maatschappelijke bijdrage te doen die de arbeidsmigranten ten goede komt, zoals een bijdrage aan Onis om een informatieloket voor arbeidsmigranten in te richten of taallessen op het park te bekostigen. Het resultaat van dat gesprek zal worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Flexibiliteit voorzieningen

De Oostappengroep vraagt een flexibele regeling in het bestemmingsplan ten aanzien van de huidige voorzieningen, sanitairgebouwen, speelvoorzieningen, opslag, extra ruimte voor het nieuw te bouwen kantoor, winkelfunctie, casino, zwembad en gerealiseerde nieuwe centrumvoorzieningen.

Wij stellen u voor om in principe in te stemmen met het in procedure brengen van een flexibel plan met betrekking tot voorzieningen zoals sanitairgebouwen, speelvoorzieningen, nieuw kantoor, winkelfunctie, zwembad e.d.. Er is echter niet nader omschreven waaruit deze flexibiliteit moet bestaan. Een definitief standpunt kan worden ingenomen nadat duidelijk is waaruit deze flexibiliteit bestaat.

Parkeerplaats

De Oostappengroep wil dat in het bestemmingsplan ook de nieuw gerealiseerde parkeerplaats met bijbehorende lichtmasten, reclamezuil, opslag voor groen en tijdelijke opslag bij wisselin-

gen van caravans en de beplanting zoals opgenomen in het beplantingsplan wordt opgenomen. De tijdelijke opslag van groen en caravans kan door een afscherming te maken meer aan het zicht onttrokken worden.

Voor de parkeerplaats is vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO doorlopen. Ook is er een inrichtingsplan door het college vastgesteld voor het parkeerterrein onder de voorwaarde dat de beukenhaag aan de zuidzijde van de parkeerplaats 2,40 hoog moet zijn en het inrichtingsplan zou voor 1 april 2006 uitgevoerd moeten zijn. In het inrichtingsplan is een groot aantal zomereiken opgenomen die samen een bladerendak moeten vormen om zo het parkeerterrein aan het zicht van de A67 te onttrekken. De haag heeft nog altijd niet de juiste hoogte en de bomen zijn nog niet geplant. Het is waarschijnlijk lastig om dit inrichtingsplan alsnog uit te voeren omdat het terrein bestaat uit 1 grote asfaltdeklaag. In het bestemmingsplan moet de aanleg en instandhouding van de beplanting als voorwaardelijke verplichting voor het gebruik als parkeerterrein opgenomen. Het inrichtingsplan zal ook op een soortgelijke wijze worden opgenomen in de Beheersverordening die eventueel wordt vastgesteld.

Daarnaast voorziet het inrichtingsplan in 7 lichtmasten op het parkeerterrein. Het goedgekeurde inrichtingsplan bevat geen maat voor de hoogte van de lichtmasten, maar om met het aantal van 7 lichtmasten tot voldoende lichtspreiding te komen zouden deze volgens de Oostappengroep 12 meter hoog moeten zijn. Het gaat dan om lichtmasten met een vergelijkbare hoogte als de lichtmasten op een voetbalveld. Dat is niet de ruimtelijke uitstraling die aan de A67 gewenst is. Bovendien zouden lichtmasten tot 12 meter kunnen leiden tot problemen in het kader van de Flora- en Faunawet i.v.m. de nabij gelegen wildtunnel onder de A67 en is mogelijk dat een dergelijke hoogte niet gewenst is in het kader van de verkeersveiligheid op de A67. Wij achten lichtmasten van 12 meter op deze locatie dan ook in meerdere opzichten ongewenst. De Oostappengroep is op de hoogte van het feit dat de gemeente lichtmasten van 12 meter te hoog vindt. De lichtmasten op de ontwikkelingskaart die deel uitmaakt van het bedrijfsplan zijn toch op 12 meter gesteld.

Een lichtsterkteberekening voor het parkeerplaats zou duidelijkheid moeten bieden wat de lichtsterkte en de hoogte van de verlichting moet zijn. Ook zou Rijkswaterstaat hierbij moeten worden betrokken.

Wij stellen u voor om vast te houden aan het nakomen van het inrichtingsplan dat het college heeft vastgesteld voor het parkeerterrein. In het bestemmingsplan dienen bepalingen te worden opgenomen dat er sprake is van strijdig gebruik indien het parkeerterrein niet conform het inrichtingsplan wordt aangelegd. Ook in de Beheersverordening moet dit worden opgenomen. Het zou goed zijn om aan de Oostappengroep de vraag voor te leggen hoe men dit inrichtingsplan denkt te kunnen realiseren. Gelet op het feit dat wij verwachten dat de realisatie moeilijk is, wordt voorgesteld om het gesprek aan te gaan met de Oostappengroep over hoe men het inrichtingsplan alsnog denkt te realiseren. De zekerheid dat het inrichtingsplan wordt gerealiseerd moet worden veilig gesteld in de anterieure overeenkomst.

Daarnaast wordt niet ingestemd met een maximale maat van 12 meter voor de lichtmasten. De Oostappengroep en de gemeente blijven het oneens over een acceptabele hoogte voor de verlichting op het parkeerterrein. De Oostappengroep houdt vast aan een hoogte van 12 meter, terwijl een dergelijke hoogte voor de gemeente niet acceptabel is. De Oostappengroep wordt geadviseerd om contact op te nemen met Rijkswaterstaat over wat wel en niet is toegestaan in verband met de veiligheid op de A67. Een lichtsterkteberekening kan daarnaast duidelijkheid bieden en voorziet in de informatie die nodig is voor een omgevingsvergunning (milieu), waarin voorschriften moeten worden opgenomen in verband met de lichtsterkte van de verlichting. Uit de lichtsterkteberekening moet tevens duidelijk worden wat een acceptabele hoogte is voor de lichtmasten, passend in de omgeving. Daarbij moet rekening worden gehouden met de situering aan de A67, de aanwezigheid van een faunatunnel, maar zeker ook de visuele hinder. De Oostappengroep wordt verzocht om deze lichtsterkteberekening voor het parkeerterrein aan te leveren. Het resultaat daarvan zal als basis dienen voor de omgevingsvergunning (milieu) en wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Op de asfaltverharding van het parkeerterrein wordt al geruime tijd door de Oostappengroep het groenafval van het park gestort. De laatste tijd is de omvang fors gestegen. Het beslaat een oppervlakte van ruim 40 bij 50 meter en is erg goed zichtbaar vanaf de A67. [Zie bijgevoegde foto's](#). De Oostappengroep is hierop door de toezichthouders aangesproken. De Oostappengroep vraagt nu om toestemming voor het storten van het afval op de parkeerplaats en om een afscherming te mogen maken. Het lijkt erop dat de behoefte aan een grootschalig parkeerterrein tegen valt. Het is echter de vraag of het parkeerterrein in gebruik moet worden genomen voor het storten van het groenafval. Het composteert daar niet en kan ongedierte aantrekken. Ook is er geen omgevingsvergunning voor verleend. Het geeft op dit moment een zeer rommelige aanblik vanaf de A67. Het is in strijd met het inrichtingsplan van het parkeerterrein. Er zijn voldoende mogelijkheden om takken en dergelijke direct te versnipperen en een locatie op het park te kiezen waar het resterende groenafval 'echt' kan composteren. Ook zijn er voldoende mogelijkheden om groenafval direct af te voeren.

Wij stellen voor om niet in te stemmen met het storten van groenafval op het parkeerterrein omdat een dergelijke invulling van de parkeerplaats niet past binnen het huidige inrichtingsplan van het parkeerterrein. Het geeft een zeer rommelige uitstraling vanaf de A67 en het is maar de vraag of men dit wegneemt door een scherm te plaatsen. Er zijn voldoende alternatieven. Een omgevingsvergunning ontbreekt. Wij stellen voor om de Oostappengroep een plek elders op het park te laten zoeken voor de tijdelijke opslag van groenafval in een beperkte omvang en afgestemd op een regelmatige afvoer en vastgelegd in de Omgevingsvergunning. Een plek hiervoor op het parkeerterrein is alleen denkbaar, mits deze beperkte hoeveelheid groenafval daarnaast zorgvuldig landschappelijk is ingepast en niet zichtbaar is vanaf de A67.

Op het parkeerterrein vinden wisselingen van caravans plaats. Ook hiervoor wordt toestemming gevraagd om een afscherming te mogen maken.

Wij stellen u voor om de wisselingen van caravans op het parkeerterrein toe te staan onder de voorwaarde dat er afspraken worden gemaakt over de omvang en de duur om te voorkomen dat de situatie ontstaat dat er het jaarrond stacaravans op het parkeerterrein staan. Er zouden vaste perioden kunnen worden afgesproken. Bijvoorbeeld een maand voor en/of na het hoogseizoen en aantallen. De Oostappengroep vraagt om een tijdelijke afscherming te mogen plaatsen. Er is geen tijdelijke afscherming nodig indien het inrichtingsplan wordt gerealiseerd. Ook voor dit gebruik van het parkeerterrein geldt dat er een kwalitatieve verplichting in het bestemmingsplan dient te worden opgenomen.

Reclamezuil

De Oostappengroep wil een reclamemast op richten op het parkeerterrein langs de A67. Dit verzoek dateert al van 2003. Toen wilde men een lichtmast van 25 meter hoog met displays van 10 bij 10 meter. Ook nu vraagt de Oostappengroep om een reclamezuil van 25 meter hoog op het parkeerterrein. De provincie is het bevoegd gezag met betrekking tot reclameuitingen in het buitengebied. Op grond van de Landschapsverordening van de provincie Noord-Brabant is een reclame uiting van een dergelijke omvang niet toegestaan in het buitengebied. Reclame in het buitengebied is alleen op zeer beperkte schaal en van minimale omvang onder voorwaarden toegestaan. De Oostappengroep heeft eerder wel verwezen naar Nobis langs de A67 en een beroep gedaan op het gelijkheidsbeginsel. Hier is echter sprake van een onvergelijkbare planologische situatie, omdat deze locatie niet is gelegen in het buitengebied, maar binnen de bebouwde kom. Een dergelijk verzoek zal dan ook aan de provincie moeten worden gericht. Het resultaat van het verzoek aan de provincie wordt afgewacht.

Wij stellen u voor om ten aanzien van de gevraagde reclamezuil van 25 meter hoog en displays van 10 bij 10 meter de Oostappengroep te wijzen op de inhoud van de provinciale Landschapsverordening. De gevraagde reclamezuil is daarmee in strijd. De provincie is echter bevoegd gezag. De Oostappengroep zal haar verzoek aan de provincie moeten richten. Zonder toestemming van de provincie wordt niet ingestemd met een reclamezuil in het bestemmingsplan.

Mogelijke Alternatieven

Het alternatief is dat er geen bestemmingsplan voor de locatie Prinsenmeer in procedure wordt gebracht en evenmin een Beheersverordening wordt vastgesteld. De consequentie is dat er in dat geval na 1 juli 2013 geen leges meer kunnen worden geheven.

Risico's

De twee belangrijkste risico's zijn:

1. dat de gemeenteraad er niet in slaagt om voor 1 juli 2013 een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Prinsenmeer vast te stellen, waardoor vanaf die datum geen leges in rekening kan worden gebracht terwijl er nog wel ruimte is binnen het geldende bestemmingsplan voor bouwwerken. Om die reden wordt voorgesteld om een Beheersverordening voor te bereiden. De Oostengroep zal in de Beheersverordening dezelfde rechten behouden als in het vigerende bestemmingsplan. De kosten voor het opstellen van een Beheersverordening zullen naar verwachting ongeveer 5.000 euro bedragen en komen voor rekening van de gemeente. De legesopbrengsten kunnen hoger zijn dan de kosten die samenhangen met het opstellen van een Beheersverordening;
2. in het bedrijfsplan zijn een aantal zaken opgenomen die om extra handhavingscapaciteit vragen om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Hieraan zijn kosten verbonden die voor rekening van de gemeente komen.
3. door in het bestemmingsplan zaken mogelijk te maken zoals de huisvesting van arbeidsmigranten, mensen die zorg nodig hebben en de zakelijke markt, bestaat het risico dat de recreatie op Prinsenmeer afneemt.

Wat mag het kosten

De kosten voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan met benodigde vooronderzoeken komen voor rekening van de Oostappengroep. Voor het verhalen van de ambtelijke kosten en planschade wordt een anterieure overeenkomst met Oostappengroep gesloten. De kosten voor een Beheersverordening komen voor rekening van de gemeente. De kosten daarvan zullen ongeveer € 5.000,00 bedragen. Deze kosten komen ten laste van het Reconstructiebudget.

Bijgaand treft u aan:

- Bedrijfsplan met ontwikkelingskaart.

Voor u ligt ter inzage:

- overzicht aan te leveren onderzoeken;
- inrichtingsplan parkeerplaats;
- passage bestemmingsplan Loon op Zand;
- foto's opslag groenafval en tijdelijke opslag stacaravans op parkeerplaats.

dict : jori.meulendijks@asten.nl

type : RV.RO.12.AC.001

coll :