

# Gemeente **leudal**



Bestemmingsplan 'De Leistert en Buitenhof De Leistert'

Datum: 21 april 2026

Status: Vastgesteld

# Inhoudsopgave

	<b>HOOFDSTUK 1 Inleiding</b> .....	<b>4</b>
1.1	Aanleiding .....	4
1.2	Ligging en grens plangebied.....	5
1.3	Leeswijzer .....	5
	<b>HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving</b> .....	<b>6</b>
2.1	Gebiedsbeschrijving.....	6
2.2	Huidig planologisch kader.....	7
2.3	Beoogde situatie .....	12
	<b>HOOFDSTUK 3 Beleidsaspecten</b> .....	<b>16</b>
3.1	Inleiding.....	16
3.2	Rijksbeleid.....	16
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....	16
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	16
3.2.3	Ladder voor duurzame ontwikkeling .....	17
3.3	Provinciaal beleid.....	17
3.3.1	Omgevingsvisie Limburg .....	17
3.3.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	18
3.3.3	Omgevingsverordening Limburg 2021 .....	19
3.4	Gemeentelijk beleid .....	21
3.4.1	Strategische Overallvisie 2020 ‘Leven in Leudal’ .....	21
3.4.2	Structuurvisie Leudal – regie op de toekomst .....	23
3.4.3	Kwaliteitsmenu, Nota Kwaliteit.....	26
	<b>HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten</b> .....	<b>28</b>
4.1	Milieu.....	28
4.1.1	M.e.r.-plicht .....	28
4.1.2	Bodem.....	30
4.1.3	Geluid.....	30
4.1.4	Geur .....	30
4.1.5	Luchtkwaliteit .....	31
4.1.6	Externe veiligheid.....	32
4.1.7	Bedrijven en milieuzonering.....	34
4.2	Archeologie .....	35
4.3	Natuur .....	36
4.3.1	Gebiedsbescherming .....	36

4.3.2	Flora en fauna .....	38
4.4	Verkeer .....	38
4.4.1	Mobiliteit.....	38
4.4.2	Parkeren .....	39
4.5	Kabels en leidingen.....	40
4.6	Duurzaamheid.....	40
4.7	Water.....	40
4.7.1	Nationaal Water Programma 2022-2027 .....	41
4.7.2	Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 .....	41
4.7.3	Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Limburg .....	41
4.7.4	Waterhuishoudkundige situatie.....	41
	<b>HOOFDSTUK 5 Juridische vormgeving .....</b>	<b>44</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid .....	44
5.2	Planstukken .....	44
5.3	Opzet planregels.....	45
5.3.1	Inleidende regels.....	45
5.3.2	Bestemmingsregels .....	45
5.3.3	Algemene regels.....	46
5.3.4	Overgangs- en slotregels.....	47
	<b>HOOFDSTUK 6 Inspraak en overleg.....</b>	<b>48</b>
6.2	Vooroverlegreacties .....	48
6.3	Zienswijzen .....	48
6.4	Vaststelling en herstelbesluit artikel 6.19 Awb .....	48
	<b>HOOFDSTUK 7 Procedure.....</b>	<b>53</b>

## BIJLAGEN

Bijlage I – Behoeftteonderbouwing centrale voorzieningen

Bijlage II – Vlekkenplan beoogde situatie

Bijlage III – Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage IV – Passende beoordeling/Stikstofonderzoek

Bijlage V - Verkeersonderzoek

Bijlage VI – Berekening parkeerbalans

Bijlage VII – Verbeelding

Bijlage VIII – Omgevingsdialoog

Bijlage IX – Nota van Zienswijzen

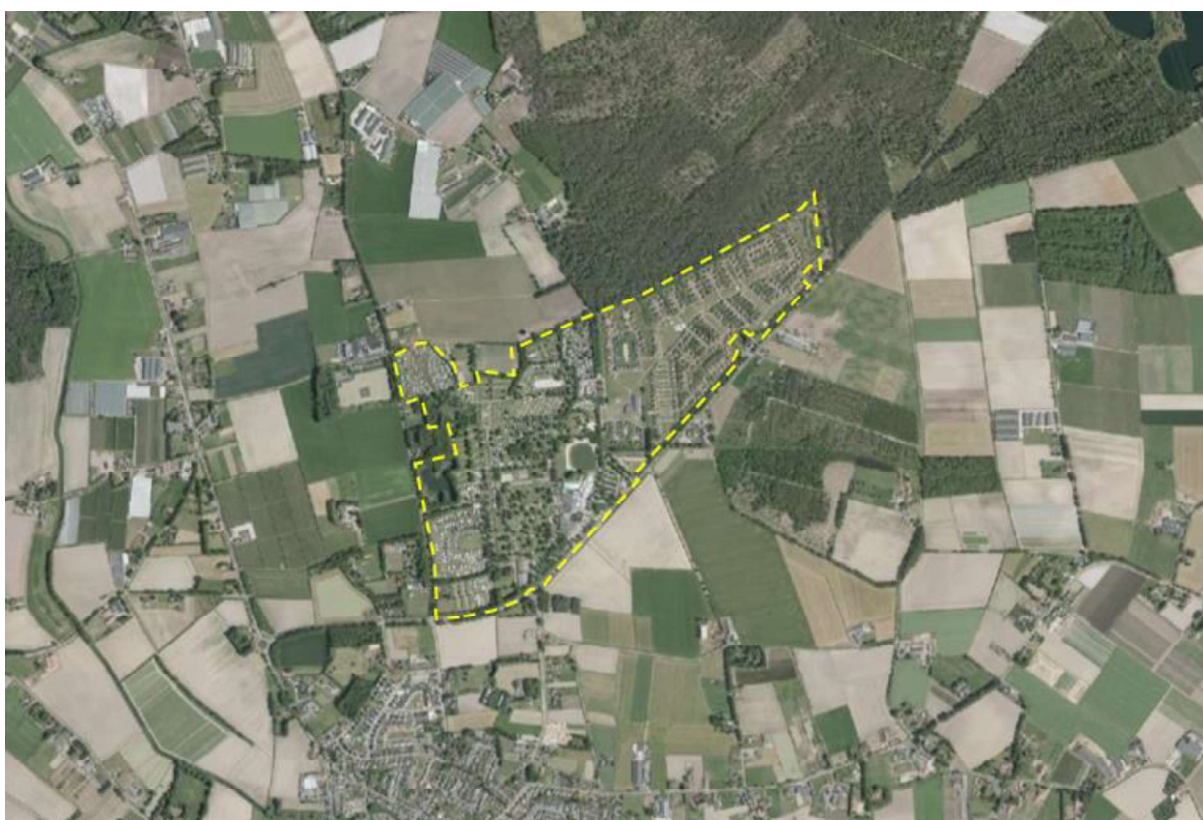
# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Leudal is in het verleden doende geweest met de actualisatie van de bestaande bestemmingsplannen voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Reden hiervoor was het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening, waarin werd voorgeschreven dat bestemmingsplannen niet ouder mochten zijn dan 10 jaar.

Het bestemmingsplan voor recreatiepark De Leistert dateert uit 1996 en is derhalve sterk verouderd. Om die reden heeft de gemeente aanvankelijk de actualisatie van het bestemmingsplan voor De Leistert willen oppakken. Het recreatiepark, met inmiddels een grootte van circa 91 ha, is het belangrijkste en grootste recreatiepark van de regio. Recreatiepark De Leistert bestaat uit een kampeerterrein met kampeerplaatsen, jaarplaatsen met stacaravans en camping-verhuuraccommodaties met onder andere glampingtenten, safaritenten en lodges.

In oostelijke richting is het recreatiepark in 2010 en 2015 uitgebreid met het bungalowterrein (recreatiewoningen) 'Buitenhof De Leistert'. Om een integraal en actueel plan voor het gehele recreatiepark De Leistert (figuur 1) te creëren, worden zowel het oorspronkelijke recreatiepark als de uitbreidingen meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.



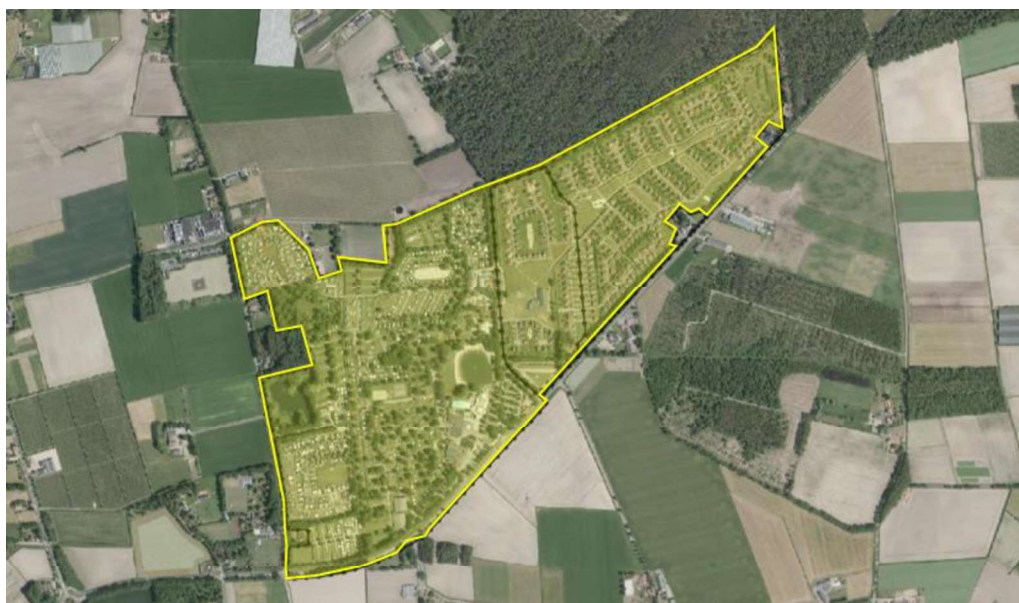
Figuur 1 Luchtfoto met ligging en omgeving plangebied

Het doel van het geactualiseerde bestemmingsplan is om te beschikken over een plan, waarin:

- het huidige gebruik van gronden en opstellen positief wordt bestemd;
- een verdere ontwikkeling van het recreatiepark mogelijk wordt;
- een juridisch systeem wordt gekozen, dat past in deze tijd;
- passende zorg wordt gegeven aan milieucomponenten;
- beschikt kan worden over een digitale verbeelding voor het gehele plangebied.

## 1.2 Ligging en grens plangebied

Recreatiepark De Leistert (figuur 2) ligt ten noorden van de kern Roggel en ten zuiden van het bosachtige natuurgebied de Ophovense Zandberg. Het recreatiepark heeft een puntige vorm en wordt grotendeels begrensd door openbare wegen. Aan de noordzijde van Buitenhof De Leistert is een zandpad aanwezig. Aan de zuidelijke zijde vormt de N562, oftewel Heldensedijk, de grens. Dit betreft tevens de belangrijkste ontsluitingsweg. De overige grenzen worden gevormd door de Schansdijk en Kunneweg. Game- en entertainmenthal E-Village ligt binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, maar behoort niet tot recreatiepark De Leistert.



Figuur 2 Luchtfoto met plangebied geel gearceerd

De noordoostelijke hoek behoort tevens niet tot recreatiepark De Leistert maar maakt wel deel uit van het plangebied omdat ter plaatse een dassenburcht is gerealiseerd als mitigerende maatregel in het kader van een eerdere planologische procedure. Voor deze gronden is eveneens een verouderd bestemmingsplan van toepassing, zodat deze gronden, volledigheidshalve en ter actualisatie van de planologische regeling, ook deel uitmaken van het juridische kader van dit bestemmingsplan en krijgen deze een natuurbestemming.

## 1.3 Leeswijzer

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

# HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

## 2.1 Gebiedsbeschrijving

Recreatiepark De Leistert bevindt zich ten noorden van de kern Roggel, aan de weg richting Helden (Heldensedijk of N562). Het recreatiepark, met inmiddels een grootte van circa 91 hectare, is het belangrijkste en grootste recreatiepark van de regio.

De Leistert bestaat uit een kampeerterrein en een terrein met recreatiewoningen. Het kampeerterrein heeft kampeerplaatsen, jaarplaatsen met stacaravans en campingverhuuraccommodaties met onder andere glampingtenten, safaritenten en lodges. Bij het recreatiepark behoren een subtropisch zwembad, buitengolfslagbad, speeltuin, visvijver en een plaza met onder andere twee restaurants, recreatieruimtes, supermarkt, en bowlingbaan.



Figuur 3 Bezoekersplattegrond huidige situatie (2024)

Camping De Leistert wordt begrensd door de Heldensedijk, Schansdijk en Kunneweg. Deze wegen vormen daarom de begrenzing van het plangebied. De directe omgeving van het plangebied wordt voornamelijk gekenmerkt door grasrijke gronden en enkele stukjes bosrijke grond. De omliggende bestemmingsplannen wijzen uit dat de omgeving verschillende functies herbergt, waarvan agrarisch grondgebruik de voornaamste is in de omgeving. In mindere mate zijn woon- en bedrijfsfuncties aanwezig. De woningen Schansdijk 8 en 9 en Kunneweg 12, met aanpalende erven, worden omringd door het recreatiepark, maar maken geen deel uit van het plangebied.



*Figuur 4 Zwembijver met glijbaan (links) en impressie van het kampeerterrein (rechts)*

Sinds 2011 is naast het oorspronkelijke recreatiepark een geheel nieuw bungalowpark met recreatiewoningen ontwikkeld; Buitenhof De Leistert. Tezamen met Buitenhof De Leistert maakt De Leistert onderdeel uit van een sterke recreatieve (ontwikkelings)zone langs de Heldensedijk.



*Figuur 5 Huidig subtropisch zwembad (links) en ontwikkeling Buitenhof De Leistert (rechts)*

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

## 2.2

### Huidig planologisch kader

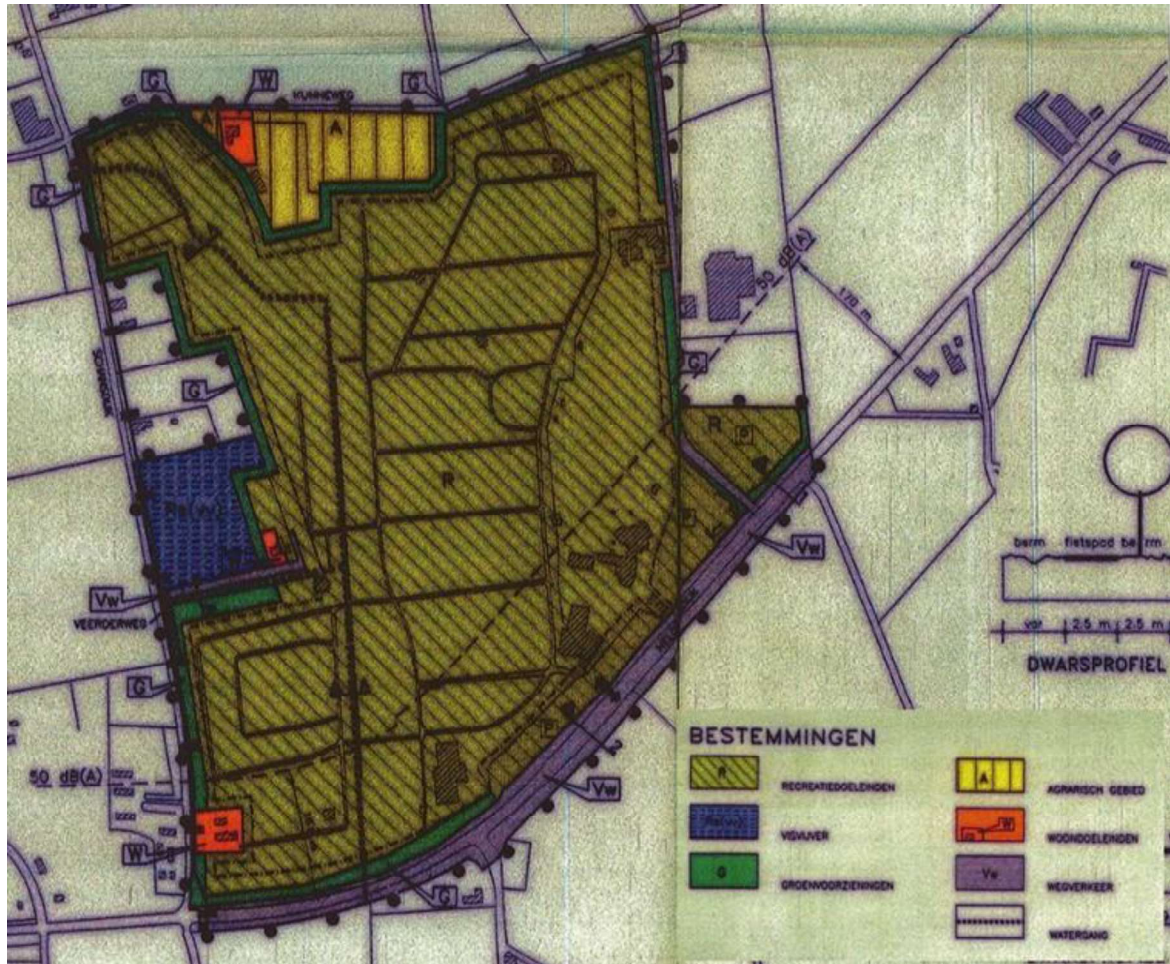
Voor het gehele plangebied zijn verschillende bestemmingsplannen geldend. Op planologisch-juridisch gebied is er als het ware sprake van drie deelgebieden. Hieronder is per deelgebied nader ingegaan op de bestemmingsplannen welke voor dat gebied geldend zijn. Daarnaast is gekeken voor welke functies de gronden binnen het gebied zijn bestemd.

#### **Bestemmingsplan 'De Leistert'**

Voor het westelijke deel van het recreatiepark is het bestemmingsplan 'De Leistert' van de voormalige gemeente Roggel en Neer (vastgesteld op 17 december 1996) geldend.

Volgens dit bestemmingsplan zijn de betreffende gronden grotendeels bestemd als 'Recreatiedoeleinden' (figuur 6). Kleinere delen zijn bestemd als 'Groenvoorzieningen', 'Agrarisch gebied' en 'Visvijver'. De twee bestaande burgerwoningen zijn bestemd als

'Woondoeleinden' (waarvan één woning geen deel meer uitmaakt van het plangebied). De openbare wegen die deel uitmaken van het plangebied zijn bestemd als 'Wegverkeer'. Een watergang dwars door het recreatiepark is specifiek aangeduid als 'watergang' en aan de westelijke zijde van het plangebied is een ondergrondse rioolleiding aangeduid.



Figuur 6 Plankaart geldend bestemmingsplan voor De Leistert

#### *Recreatiedoeleinden*

De als 'Recreatiedoeleinden' aangegeven gronden zijn bestemd voor kamperen met tenten, toer- en staravans, tentwagens en kampeerauto's en dagrecreatie met de daarbij behorende voorzieningen. Daarnaast zijn tevens vormen van detailhandel en horecadoeleinden van ondergeschikte aard toegestaan.

#### *Groenvoorzieningen*

Enkele groenstroken aan de randen van het recreatiepark zijn specifiek bestemd als 'Groenvoorzieningen'. De als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor groenstroken ter afscherming van de aangrenzende gronden met de bestemming 'Recreatiedoeleinden' en 'Wegverkeer'.

#### *Agrarisch gebied*

Een weiland in het noordelijk deel van het plangebied is bestemd als 'Agrarisch gebied'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik. Dit weiland maakt echter geen onderdeel uit van het plangebied van onderhavig nieuwe plan.

### *Visvijver*

De visvijver in het westelijk deel van het recreatiepark is, weliswaar als onderdeel van het recreatiepark, specifiek bestemd als 'Visvijver'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de hengelsport.

### *Woondoeleinden*

De twee burgerwoningen die deel uitmaken van het plangebied zijn bestemd als 'Woondoeleinden' (in het vigerend bestemmingsplan zijn nog drie burgerwoningen aanwezig, waarvan er één inmiddels is gesloopt). Deze gronden zijn bestemd voor woondoeleinden.

### *Wegverkeer*

De openbare wegen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Wegverkeer'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor bewegend en stilstaand verkeer met de daarbij behorende voorzieningen, niet zijnde motorbrandstofverkooppunten.

### **Uitwerkingsplan Heldensedijk 10 en 13**

Voor het oostelijke deel van het recreatiepark is het bestemmingsplan 'Uitwerkingsplan Heldensedijk 10 en 13' als onderdeel van de op 25 juni 2013 vastgestelde beheersverordening 'Buitengebied' geldend (figuur 7).

Conform dit geldende plan zijn binnen het deelgebied de volgende enkelbestemmingen van toepassing:

- Recreatie – Verblijfsrecreatie
- Groen
- Verkeer

Daarnaast zijn nadere aanduidingen opgenomen ten behoeve van onder andere bedrijfswoningen, recreatiewoningen en centrumvoorzieningen welke zijn benodigd voor de exploitatie van het recreatiepark.



Figuur 7 Geldend bestemmingsplan 'Uitwerkingsplan Heldensedijk 10 en 13'

#### *Recreatie – Verblijfsrecreatie*

Het grootste deel van het gebied is bestemd voor verblijfsaccommodatie voor niet-permanente bewoning. Daarnaast zijn er ten behoeve van de verblijfsrecreatie onder andere voorzieningen en ontsluitingen toegestaan. De voormalige bedrijfswoningen aan de zuidzijde van het plangebied zijn beide reeds herbestemd en hebben conform het bestemmingsplan 'Heldensedijk 10 en 13 Roggel (2016)' (vastgesteld op 13 december) een woonbestemming.

#### *Groen*

Zowel aan de oostzijde als in de kern van het deelgebied is een groenstrook aanwezig welke beiden zijn bestemd als 'Groen'. Ter plaatse zijn, naast groenvoorzieningen, onder andere wandel- en fietspaden en voorzieningen zoals speeltoestellen, afvalbakken en kunstwerken toegestaan.

### Verkeer

De verblijfsvoorzieningen zijn bereikbaar via wegen/paden welke zijn bestemd als 'Verkeer'. Ter plaatse van deze bestemming zijn onder andere verhardingen en groen- en parkeervoorzieningen toegestaan.

### Bestemmingsplan 'Uitbreiding Buitenhof De Leister'

Voor het middelste deel en laatste uitbreiding van het recreatiepark is het bestemmingsplan 'Uitbreiding Buitenhof De Leister', zoals vastgesteld op 22 mei 2012, van toepassing (figuur 8). Dit bestemmingsplan is vervolgens nog geactualiseerd door middel van de herziening '1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan 'Uitbreiding Buitenhof De Leister' zoals vastgesteld op 13 oktober 2015.

Conform het geldende bestemmingsplan zijn binnen dit deelgebied de volgende enkel- en dubbelbestemmingen van toepassing:

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

Daarnaast gelden een tweetal functieaanduidingen en aanduidingen ten behoeve van de maatvoering van geluidwallen.



Figuur 8 Geldend bestemmingsplan 'Uitbreiding Buitenhof De Leister'

#### *Recreatie – Verblifsrecreatie*

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor dag- en verblifsrecreatieve voorzieningen. Naast deze recreatieve voorzieningen zijn onder andere recreatiewoningen, centrale voorzieningen en groen-, speel- en wandelvoorzieningen toegestaan. De voormalige bedrijfswoning binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' is reeds gesloopt.

#### *Verkeer*

De verblifsvoorzieningen zijn bereikbaar via wegen/paden welke zijn bestemd als 'Verkeer'. Ter plaatse van deze bestemming zijn onder andere verhardingen en groen- en parkeervoorzieningen toegestaan.

#### *Water*

In het zuidelijke deel van het gebied is een watergang aanwezig welke is bestemd als 'Water'. Deze gronden zijn met name bedoeld voor waterberging, waterhuishouding en waterlopen en -partijen.

#### *Groen*

Het gebied is aan de randen en in de kern bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn onder andere groenvoorzieningen, wegen, voet- en fietspaden en speelvoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' is uitsluitend een grond- of geluidwal toegestaan.

#### *Waterstaat – Beschermingszone watergang*

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het beheer en onderhoud van de binnen het plangebied gelegen waterloop, alsmede voor de ontwikkeling en bescherming van de ecologische waarden van de waterloop.

## 2.3

### Beoogde situatie

Voor het plangebied zijn verschillende planologische kaders van toepassing. Dit is niet praktisch en maakt het algehele planologische regime binnen het plangebied moeilijk leesbaar. Daarnaast zijn de geldende bestemmingsplannen toe aan een update met betrekking tot de huidige en feitelijk aanwezige situatie. Hierdoor is het voornemen ontstaan om voor het gehele recreatiepark (inclusief Buitenhof De Leistert) één integraal nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Voor wat betreft de meeste bestaande functies op het recreatiepark geldt dat deze behouden dienen te blijven. Deze functies zijn daarom specifiek bestemd of specifiek geregeld in de planregels (zoals centrale voorzieningen, bedrijfsgebouwen en eisen ten aanzien van maatvoering). Uitgangspunt daarbij is het goed kunnen functioneren van het recreatiepark, de recreanten van alle gemakken kunnen voorzien en de rustige sfeer blijven waarborgen, door de groene uitstraling van het park te handhaven. Overige belangen, van bijvoorbeeld de leidingbeheerders, zijn conform vigerende rechten gehandhaafd.

In de afgelopen jaren hebben zich ontwikkelingen voorgedaan waardoor er ten opzichte van het voormalige gebruik veranderingen hebben plaatsgevonden. Zo is de voormalige tennishal (gelegen binnen het plangebied en direct grenzend aan het recreatiepark) in

de huidige situatie in gebruik als game- en entertainmenthal (E-Village). Ook deze wijzigingen worden door middel van onderhavig bestemmingsplan planologisch-juridisch vastgelegd. Er is daarnaast nagedacht over de toekomst(wensen) voor de locatie. Het voornemen is om, naast het planologisch-juridisch juist borgen van de feitelijke situatie, (planologische) ruimte te reserveren voor de meest concrete en actuele toekomstplannen, om een zo toekomstbestendig mogelijke situatie te creëren. Hierbij vormen de belangen van de verschillende betrokken partijen het uitgangspunt. In onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende aspecten meegenomen:

- het flexibel toepassen van het bouwen en/of gebruiken van maximaal 20.500 m<sup>2</sup> aan centrale voorzieningen binnen de bestemming Recreatie. Binnen deze maximale oppervlakte vallen dus niet de lodges, chalets en dergelijke (en de daarbij behorende privé sanitair gebouwen) en de verblijfsaccommodaties. Ook de aangrenzende game- en entertainmenthal (E-Village) valt niet binnen deze maximaal toegestane oppervlakte, omdat dit niet tot De Leistert behoort. De onderbouwing van en toelichting op de benodigde extra oppervlakte aan centrale voorzieningen (de bestaande oppervlakte aan centrale voorzieningen bedraagt circa 11.300 m<sup>2</sup>) is bijgevoegd als separate bijlage aan deze plantoelichting.
- realisatie van 5 18/20 persoons-groepsaccommodaties met een maximaal bebouwd oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> per accommodatie;
- De 'Leistertweg' gaat onderdeel uitmaken van het recreatiepark De Leistert, maar blijft wel (naast het gebruik door parkgasten) openbaar en van buiten het park toegankelijk voor doorgaand niet- of licht gemotoriseerd langzaam verkeer;
- ruimte voor het plaatsen van licht- en vlaggenmasten hoger dan 6 meter;
- tijdelijke huisvesting voor stagiaires/vakantiekrachten gedurende hun werk- of stageperiode waarin de stagiaire/vakantiekracht werkzaamheden uitvoert voor/op het recreatiepark. Permanente bewoning en bewoning door internationale werknemers is hierbij uitgesloten;

Bovenstaande punten zijn meegenomen in onderhavige herziening van de huidige geldende planologische regelingen. De bestaande mogelijkheden blijven behouden en worden 1 op 1 overgenomen in deze herziening van het bestemmingsplan.

Voor de volledigheid is in onderstaand schema weergegeven welke aantallen recreatiewoningen en voorzieningen in de huidige situatie zijn toegestaan en welke aantallen in het kader van het nieuwe bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Categorie	Aantal mogelijk in vigerend bestemmingsplan	Aantal mogelijk in toekomstig bestemmingsplan	Opmerking / toelichting
Recreatie-woningen	313	313	Geen toevoeging. Op "Buitenhof De Leistert" verandert er niets aan het aantal recreatiewoningen.
Oppervlakte Centrale Voorzieningen	Er geldt geen maximum bebouwingsoppervlakte-percentage op het campingterrein van 13.000 m <sup>2</sup>  In bestemmingsplan Buitenhof gelden bebouwingsvlakken.	Er wordt een maximum bebouwingsoppervlak gewenst van 20.500 m <sup>2</sup> voor centrale voorzieningen (exclusief E-Village, verblijfsaccommodaties, lodges, chalets, en bijbehorend privé sanitair).	

Groeps- accommodatie	0	5	Op Buitenhof De Leistert staan een vijftal 18-persoons recreatiewoningen. Deze maken deel uit van de 313 die hierboven genoemd zijn. De ervaring is dat dit type woning ook als groepsaccommodatie wordt gezien. Deze accommodaties worden vooral gebruikt door families (grootouders, ouders en kleinkinderen). Soms ook vriendengroepen van dertigers /veertigers met kinderen. Dit zijn ook de doelgroepen die De Leistert wil blijven aantrekken. Oftewel: geen voetbalteams of jongerengroepen. Dat soort groepen worden geweerd. Belangrijk element in de toekomstvisie van De Leistert is dat het campinggedeelte wordt verbonden met het bungalowpark. Dit door de Leistertweg onderdeel te maken van het recreatiepark. De Leistertweg blijft hierbij wel bereikbaar voor doorgaand niet- of licht gemotoriseerd langzaam verkeer, dat via het recreatiepark kan worden afgewikkeld. Beide parkdelen zullen onder andere worden verbonden met elkaar door het thans verouderde deelterrein Beukenhof te herontwikkelen. Op dit deelterrein zijn de 5 nieuwe "groepsaccommodaties" voorzien. Deze 5 accommodaties komen dus in de plaats van verouderde jaarplaatsen (stacaravans), waarmee het totaal aantal gasten dat kan verblijven niet zal toenemen, maar eerder zal verminderen.
Tijdelijke huisvesting stagiaires / vakantiekrachten	In het vigerende bestemmingsplan Camping De Leistert zijn maximaal 5 bedrijfswoningen toegestaan. Voor het tijdelijk huisvesten van vakantiekrachten / stagiaires gebruikt De Leistert thans 2 bedrijfswoningen, als ook circa 5 (voormalige) verblijfsaccommodaties die op de camping zijn gesitueerd.	Ten opzichte van de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan wordt het door De Leistert in 2022 aangekochte perceel Schansdijk 2 / 2a te Roggel voor tijdelijke huisvesting van vakantiekrachten /stagiaires planologisch geborgd.	De huidige verblijfsaccommodaties waar tijdelijke krachten en stagiaires gehuisvest worden, liggen "midden op het park / camping". Hierdoor ervaren deze medewerkers nauwelijks rust. Gasten blijven ze toch aanspreken, ook al zijn ze vrij. Het aangekochte perceel Schansdijk 2 / 2A is direct aanpalend gelegen aan de camping, maar staat volledig los van de camping. De toegang bevindt zich aan de Schansdijk. Wanneer tijdelijke medewerkers vrij hebben, kunnen ze op dit perceel dan ook volledig tot rust komen. Op dit perceel worden specifieke verblijfseenheden voor huisvesting van tijdelijke medewerkers gecreëerd. De huidige bestemming "burgerwoning" dient ten aanzien daarvan omgezet te worden in "recreatiebestemming"

#### *Behoeftte-onderbouwing toevoeging 5 groepsaccommodaties*

Naast de recreatiewoningen voor 10 tot 13 personen heeft recreatiepark De Leistert vijf 18-persoons recreatiewoningen op Buitenhof De Leistert. Deze zijn zeer gewild en een van de best renderende bungalowtypes. De vraag naar de grotere recreatiewoningen is groter dan het aanbod. De verhuur wordt beperkt omdat er slechts 5 stuks beschikbaar zijn. Derhalve bestaat de wens om vijf 18/20-persoons groepsaccommodaties te realiseren. De doelgroepen voor deze groepsaccommodaties betreffen families en gezinnen die een midweek, weekend of week met elkaar willen doorbrengen.

#### *Marktonderzoek*

Met een zéér hoge bezetting en het gegeven dat deze accommodaties ver van tevoren worden geboekt, is het evident dat er ruimte zit om dit type groepsaccommodatie met een aantal eenheden uit te breiden.

De REVPAR (omzet per eenheid) van deze objecten ligt 1350% boven dat van de gemiddelde bungalow in Nederland (Benchmark Stratech Insight). De ADR (gemiddelde prijs per dag) van deze objecten ligt 1386% boven dat van de gemiddelde bungalow in NL (Benchmark Stratech Insight). De multigeneratie-vakantie is in trek in Nederland en biedt nog vele kansen in de toekomst.

### Onderscheidenheid

De accommodaties zijn qua uitstraling, inrichting en uitrusting afgestemd op de wensen en behoeftes van groepen die graag enkele dagen samen willen doorbrengen en zichzelf trakteren op een luxer verblijf in een stijlvolle buitenleven accommodatie die over alle gemakken beschikt.

Ten behoeve van de 5 groepsaccommodaties heeft regionale afstemming plaatsgevonden. Tijdens de Regionale afstemming toeristisch-recreatieve initiatieven Midden Limburg is het initiatief voorgelegd en is het initiatief positief beoordeeld.



Figuur 9 Vleckenplan beoogde situatie plangebied

In bovenstaand **vleckenplan (figuur 9)** is een indicatie weergegeven van de beoogde situatie. Dit vleckenplan is tevens bijgevoegd als separate bijlage aan deze plantoelichting.

# HOOFDSTUK 3 Beleidsaspecten

## 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor de planlocatie. Het sectorale beleid is in hoofdstuk 5 per aspect beschreven.

## 3.2 Rijksbeleid

### 3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om Nederland samen mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI.

Het actualiseren en het vormen van de geldende plannen tot één integraal plan voor het recreatiepark heeft geen gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Met het initiatief gaan dan ook geen nationale belangen gepaard. Daarnaast blijkt uit hoofdstuk 4 blijkt dat de genoemde omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor het voornemen. Daarmee bestaat vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

### 3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 15 (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Op onderhavig initiatief zijn geen van deze belangen van toepassing. Daarnaast betreft het geen nieuwe ontwikkeling waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

### 3.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Met het initiatief wordt geen nieuwe ruimte gevraagd. Het actualiseren van het beleid heeft geen invloed op een uitbreiding van het recreatiepark, maar vinden er ontwikkelingen binnen het huidige park plaats waardoor kan worden gesproken van inbreiding. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het voornemen is niet in strijd met de Ladder voor duurzame ontwikkeling.

## 3.3 Provinciaal beleid

### 3.3.1 Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld en vervangt het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014). Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes en op andere onderdelen zijn er nieuwe keuzes gemaakt. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.

De vrijetijdseconomie vormt een belangrijke economische pijler in Limburg. Hierbij zijn de kwaliteit van het landschap en natuur, aantrekkelijke steden en een goede

bereikbaarheid van belang. Denk hierbij aan de balans tussen toeristen, recreanten en bewoners maar ook de uiteenlopende wensen van verschillende groepen recreanten.

De opgave met betrekking tot vrijetijdseconomie is onder andere het beter in balans brengen van vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties, zowel kwantitatief als kwalitatief. Een toename van steeds meer hetzelfde leidt tot verdringing en leegstand. Er is dan ook een voortdurende kwaliteitsslag nodig om het aanbod aan te passen aan de veranderende vraag van zowel vaste als nieuwe gasten. De ambitie is om de kwaliteit van het aanbod te verhogen. Dit is enkel mogelijk als dit geen verdringing en leegstand tot gevolg heeft. De kwaliteitsslag die reeds is ingezet voor bungalowparken en kampeerterreinen moet worden voortgezet. De ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie Limburg.

### 3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld en in werking getreden. De voorheen geldende Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Omgevingsverordening is opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. De Omgevingsverordening bevat daarnaast regels over diverse onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden.

#### *Toets plangebied aan Omgevingsverordening Limburg 2014*

Volgens de verordening is het plangebied gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Het is binnen deze zone verboden om een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het niet toegestaan om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter tot aan de Bovenste Brunssumklei wordt vier weken tevoren schriftelijk gemeld aan gedeputeerde staten. Bij het maken en sluiten van een boorput wordt de Beoordelingsrichtlijn Mechanisch boren BRL SIKB 2100, als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit in acht genomen. Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen een van de in de Omgevingsverordening Limburg 2014 aangeduide beschermingsgebieden.

Aangezien geen diepe grondboringen zijn voorzien zoals bedoeld in voorgaande alinea en daarnaast geen andere beschermingsgebieden hinder ondervinden van de voorgenomen ontwikkeling.

In artikel 2.4.6 zijn nadere regels opgenomen met betrekking tot ontwikkelingen binnen de vrijetijdseconomie. Hieronder is de ontwikkeling getoetst aan deze regels.

#### Artikel 2.4.6 Vrijtijdseconomie

- Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie anders dan in overeenstemming met de opgaven en algemene principes van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Midden-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage 2.

*Met onderhavige ontwikkeling neemt het aantal standplaatsen niet toe, maar wordt bijgedragen aan de mogelijkheden voor het versterken van de kwaliteit van de reeds aanwezige verblijfsrecreatievoorzieningen in Midden-Limburg.*

*De locatie ligt binnen het landelijk gebied (buitengebied) waar mogelijkheden worden geboden voor de ontwikkeling van de vrijetijdseconomie. Met name voorzieningen als campings, bungalowparken en kleinschalig kamperen bij de boer horen thuis in het landelijk gebied. Verblijfsrecreatie kent echter een probleem waarbij de kwaliteit onvoldoende aansluit bij de wensen van de consument.*

*Uit paragraaf 3.3.1 blijkt dat de ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie Limburg en de ontwikkeling is in het Samenwerkingsverband Midden-Limburg (SML) afgestemd, waarbij het beleidsveld 'recreatie en toerisme' van het SML het planvoornemen op 22 maart 2024 positief heeft beoordeeld.*

- De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid.
- De toelichting bij een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

*Onderhavige toelichting bevat bovengenoemde informatie waardoor wordt voldaan aan deze instructieregel.*

Gelet op het voorgaande past het initiatief binnen de regels van de Omgevingsverordening Limburg 2014. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 3.3.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening Limburg 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en gewijzigd op 16 december 2022. De Omgevingsverordening is op 1 januari, gelijktijdig met de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking getreden.

In de Omgevingsverordening legt de Provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-)water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven).

Er spelen drie hoofdogaven Limburg-breed, waarbij de accenten per gebied en per sector kunnen verschillen. De hoofdogaven zijn:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving
  - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied
  - b. in landelijk gebied
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie)
3. Klimaatadaptatie en energietransitie

In de verordening zijn de regels over de fysieke leefomgeving opgenomen. In het kader van de provinciale omgevingsverordening zijn afspraken gemaakt welke met name betrekking hebben op het aspect van regionale afstemming. De ontwikkeling is in het Samenwerkingsverband Midden-Limburg (SML) afgestemd. Door het beleidsveld 'recreatie en toerisme' van het SML is het planvoornemen op 22 maart 2024 positief beoordeeld. Daarnaast moet de ontwikkeling passen in het provinciale beleid. In de Limburgse omgevingsvisie wordt stilgestaan bij de benodigde kwaliteitsslag die moet worden gemaakt binnen de verblijfsrecreatieve sector. Onderhavige ontwikkeling draagt hier aan bij.

De omgevingsverordening kent verschillende zones. Aan deze zones zijn regels gekoppeld die aangeven welke ontwikkelingen op welke plekken acceptabel zijn en onder welke voorwaarden. De zone Roerdalslenk III waarbinnen het plangebied ligt, is ter plaatse ongewijzigd ten opzichte van de Omgevingsverordening 2014. Derhalve vormt dit geen belemmering.

In artikel 12.6 van de verordening zijn instructieregels opgenomen voor het toevoegen van vestigingsmogelijkheden met betrekking tot vrijetijdseconomie. Hieronder is getoetst aan deze instructieregels.

#### Artikel 12.6 Instructieregels toevoeging vestigingsmogelijkheden vrijetijdseconomie

- Een omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg laat de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad of planvoorraad vrijetijdseconomie alleen toe, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zonering), 8 (Economie) en 15 (Landschap) van de provinciale omgevingsvisie en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Midden-Limburg.

*Met onderhavige ontwikkeling neemt het aantal standplaatsen niet toe, maar wordt bijgedragen aan de mogelijkheden voor het versterken van de kwaliteit van de reeds aanwezige verblijfsrecreatievoorzieningen in Midden-Limburg.*

*De locatie ligt binnen het landelijk gebied (buitengebied) waar mogelijkheden worden geboden voor de ontwikkeling van de vrijetijdseconomie. Met name voorzieningen als campings, bungalowparken en kleinschalig kamperen bij de boer horen thuis in het landelijk gebied. Verblijfsrecreatie kent echter een probleem waarbij de kwaliteit onvoldoende aansluit bij de wensen van de consument.*

*Uit paragraaf 3.3.1 blijkt dat de ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie Limburg en de ontwikkeling is in het Samenwerkingsverband Midden-Limburg (SML) afgestemd,*



waarbij het beleidsveld 'recreatie en toerisme' van het SML het planvoornemen op 22 maart 2024 positief heeft beoordeeld.

- De motivering bij een omgevingsplan bevat:
  - a. een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het eerste, tweede of derde lid;
  - b. een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en, wanneer dat aan de orde is, de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

*Onderhavige toelichting bevat bovengenoemde informatie waardoor wordt voldaan aan deze instructieregel.*

Uit deze paragraaf blijkt dat de ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsverordening Limburg 2021. Dit vormt derhalve geen belemmering.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal'

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

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

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

De strategische overallvisie gaat in op de volgende aspecten:

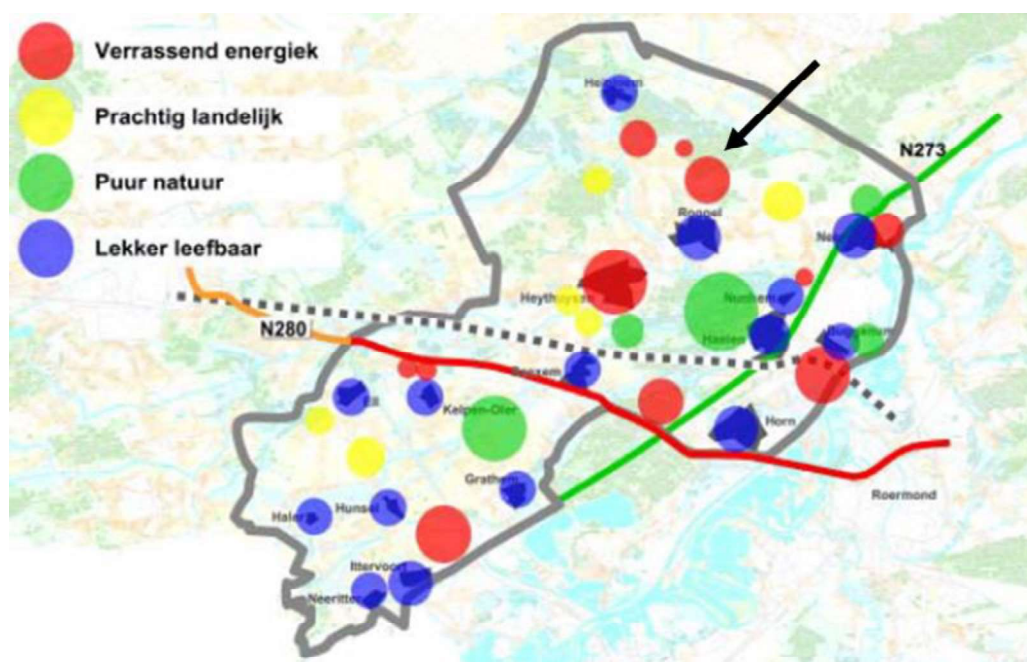
- Een weergave van de huidige situatie in Leudal wat betreft onderwerpen als werkgelegenheid, leefklimaat, arbeidspotentieel, etc.;
- De belangrijkste maatschappelijke trends en ontwikkelingen met relevantie voor Leudal; Missie, ambities en doelen van Leudal voor de komende jaren;
- De wijze waarop invulling wordt gegeven aan de ambities en doelen met het oppakken en faciliteren van een select aantal strategische projecten;
- De consequenties van deze ambities voor de organisatie en uitvoering van het beleid door de gemeente.

Op het tweede thema kan Leudal onderscheidend vermogen opbouwen in Midden-Limburg en verder: een ruim buitengebied met een grote variëteit aan natuur en landschap, met historie en kwaliteit, en uiteenlopende karakteristieken in 16 kernen. Daarmee is de gemeente aantrekkelijk voor bezoekers uit de eigen gemeente en uit de

ruimere regio. Leudal heeft een variatie aan attracties, waaronder naast de genoemde natuurgebieden ook kastelen, kloosters en fietsroutes. In regionaal verband zijn de attracties nog gevarieerder, met onder meer waterrecreatie op de Maasplassen en het Design Outlet Center in Roermond.

De basis voor een verdere recreatieve ontwikkeling van de gemeente is daarom aanwezig. Ten aanzien van vrije tijd dient de gemeente te werken aan de ontwikkeling en versterking van kleinschalige vormen van toerisme & recreatie. Leudal kan en wil met de aanwezige natuur (beekdalen, bos, het Leudal), de rijke cultuur (evenementen, verenigingsleven) en historie (kastelen, molens, landschappen) inspelen op actuele trends (behoefte aan natuur, beleving, afwisseling). Doelgroepen daarbij zijn bezoekers van buiten de eigen gemeente (uit de regio en van verder) en de eigen inwoners. Initiatieven uit de markt die passen binnen de strategische visie, zal de gemeente faciliteren of in publiek-private samenwerkingsverbanden gezamenlijk oppakken. Naast kleinschalige ontwikkelingen worden ook (private) investeringen voorzien in een of twee hotels en in de uitbreiding van recreatie rond De Leistert. Eventuele marktinitiatieven voor recreatieve ontwikkelingen dienen daarbij zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de omgeving van De Leistert (de zogenaamde Leistertboulevard).

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



Figuur 10 Kaart Gebiedsontwikkeling gemeente Leudal met plangebied bij zwarte pijl

In de Strategische Overallvisie is een verdere ontwikkeling van De Leistert aangegeven. Specifiek wordt benoemd dat (grootschalige) recreatieve marktontwikkelingen alleen mogelijk zijn aan de Leistertboulevard, de recreatieve zone langs de Heldensedijk ter plaatse van De Leistert en Buitenhof De Leistert. De ontwikkeling van De Leistert past daarom in de strategische visie. De locatie is zelfs aangegeven als kans voor de recreatieve ontwikkeling van de gemeente.

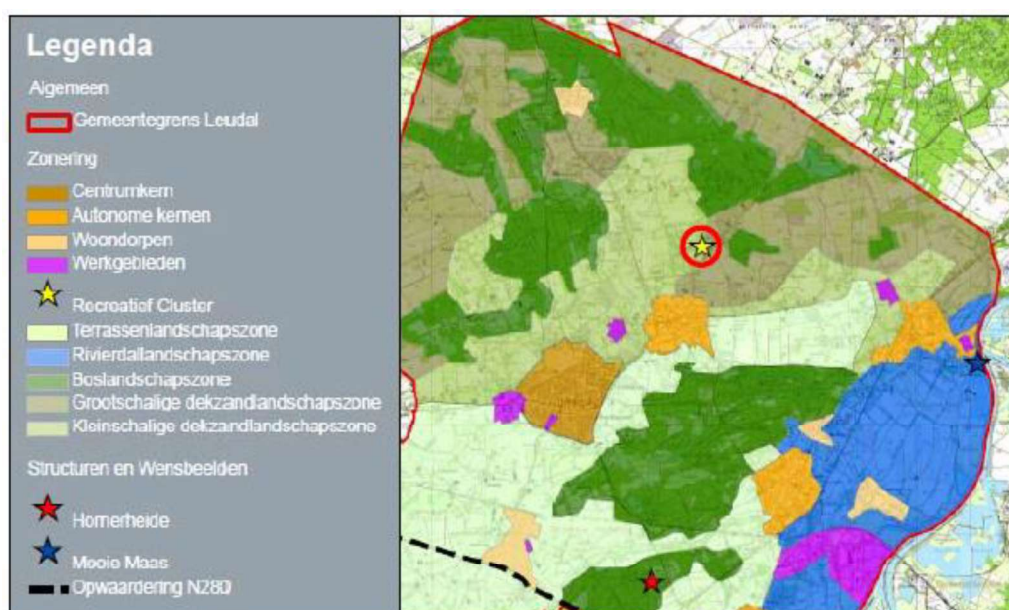
### 3.4.2 Structuurvisie Leudal – regie op de toekomst

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

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

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

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



Figuur 11 Structuurvisiekaart met plangebied rood omcirkeld

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

Initiatieven vanuit de markt die een bijdrage leveren aan de toeristisch-recreatieve sector (zowel dag- als verblijfsrecreatie) in Leudal worden waar mogelijk gefaciliteerd. Het gaat hierbij zowel om kleinschalige initiatieven, maar ook om een grote trekker. Bij de beoordeling van initiatieven zal de gemeente Leudal de volgende criteria hanteren (bij grootschalige toeristisch-recreatieve initiatieven):

- de locatie moet goed bereikbaar zijn via het hoofdwegennet en mag niet leiden tot extra verkeersstromen via de kernen;
- de locatie moet landschappelijk goed inpasbaar zijn, waarbij de ruimtelijke effecten van het initiatief moet worden meegenomen;
- het initiatief dient zijn parkeerbehoefte binnen de eigen locatie te realiseren;
- op locatie-inrichtingsniveau zal duurzaamheid herkenbaar centraal moeten staan;
- de locatie moet de potenties hebben om het initiatief in de toekomst verder door te ontwikkelen, zonder dat dit ten koste gaat van de bovengenoemde punten.

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

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

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

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

- versterking van de natuurlijke en landschappelijke waarden van het Leudal;
- ontwikkeling van de Maaszone, onder meer door te participeren in de gebiedsontwikkeling Mooie Maas;

- sanering en meandering Tungelroysebeek, in samenwerking met het Waterschap; de gemeente Leudal grijpt de ontwikkeling aan om het gebied recreatief te ontwikkelen (routestructuur);
- instandhouding van kleine landschapselementen in samenwerking met IKL;
- duurzaam beheer van bos- en natuurterreinen in samenwerking met de Bosgroep Zuid-Nederland;
- herstel van bos- en natuurterreinen in samenwerking met de Bosgroep Zuid-Nederland;
- in kaart brengen van de waardevolle bomen en houtopstanden in de dorpen ter bescherming hiervan.

Op het gebied van de omgevingskwaliteit zijn, naast de gemeente, ook veel andere partijen, instanties en personen actief. Voor de beoordeling van initiatieven van derden zal de gemeente ieder initiatief beoordelen op de bijdrage aan de omgevingskwaliteit. Nieuwe 'rode' ontwikkelingen kunnen leiden tot een aantasting van de kwaliteit van de (leef)omgeving in het buitengebied, maar ook in de kernen. In de kernen kan een toename van rode ontwikkelingen leiden tot een verder intensivering en ontgroening, terwijl in het buitengebied een toename van versterking tot een verminderde omgevingskwaliteit kan leiden.

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

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

Ook de structuurvisie van de gemeente Leudal (net als de Strategische Overallvisie) noemt de recreatieve ontwikkeling van De Leistert specifiek. Op de structuurkaart is middels de gele ster aangegeven dat recreatieve ontwikkelingen ter plaatse gewenst zijn. Het beleid van de gemeente Leudal is gericht op versterking van de toeristisch-recreatieve sector. Bestaande bedrijven op het gebied van recreatie en toerisme moeten daarom de mogelijkheid krijgen om zich te kunnen doorontwikkelen. De verdere ontwikkeling van De Leistert past perfect in dit gedachtegoed van de gemeente. Dit initiatief vanuit de markt levert een bijdrage aan de toeristisch-recreatieve sector, zoals die wordt nagestreefd in de Leisterboulevard. De verdere ontwikkeling van het recreatiepark voldoet aan de daarvoor gestelde voorwaarden (parkeren op eigen terrein, locatie goed bereikbaar, etc.).

De gemeente hecht veel waarde aan het behoud en versterking van de omgevingskwaliteit, uiteraard komt dit ook de recreatieve gesteldheid van de gemeente ten goede. Een verdere ontwikkeling van De Leistert gaat niet ten koste van de

omgevingskwaliteit omdat aan het uiterlijk en aanzicht van het recreatiepark niets veranderd. Nieuwe rode ontwikkelingen op het recreatiepark zijn op de eerste plaats niet of nauwelijks zichtbaar en komen op de tweede plaats in de plaats van kampeerplekken (reeds een “rode” functie).

Overigens zal aan de gemeenteraad worden voorgesteld om het gebied De Leistert in het kader van het gemeentelijk welstandsbeleid 'welstandsvrij' te maken, behoudens het hoofdgebouw en de locaties die rechtstreeks contact maken met de openbare ruimte.

### 3.4.3

#### Kwaliteitsmenu, Nota Kwaliteit

In de structuurvisie is opgenomen dat bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied alleen mogelijk zijn wanneer deze een bijdrage leveren aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Zo wordt het optredende verlies aan omgevingskwaliteit gecompenseerd. De gemeente Leudal wil de basiskwaliteit en de kernkwaliteiten behouden en versterken. Het kwaliteitsmenu vormt hiervoor een middel om dit te bereiken. De kwaliteitsbijdragen worden ingezet voor onder andere natuur- en landschapsversterking, recreatieve of educatieve belevingskwaliteit en/of cultuurhistorie.

Op 2 februari 2010 is de Structuurvisie Leudal met de daarin opgenomen Nota Kwaliteit vastgesteld door de gemeenteraad. De laatste actualisatie van de Nota Kwaliteit dateert van 3 september 2013. De Nota Kwaliteit bevat beleid over het kwaliteitsmenu en het groenfonds. Deze nota bevat een aanpassing van dit beleid met betrekking tot:

- verruiming van de criteria van het groenfonds. Hierdoor vallen meer projecten onder de reikwijdte van het groenfonds. Dit betreft bijvoorbeeld flora en fauna voorzieningen, zichtbaar maken van archeologie en cultuurhistorie, recreatieve voorzieningen bij bestaande natuurgebieden;
- aanpassing van de kwaliteitsbijdrage van solitaire bedrijfsuitbreidingen naar € 35,- per meter;
- tekstuele aanvullingen en verbeteringen.

Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen, zoals bijvoorbeeld woningbouwplannen of uitbreiding van bedrijven komt, nadat een planologische afweging is *gemaakt* of een bepaalde ontwikkeling aanvaardbaar is op een bepaalde locatie, een kwaliteitsbijdrage in beeld. Deze is noodzakelijk om negatieve ruimtelijke effecten van het plan te compenseren. Het kwaliteitsmenu van de provincie (uitgewerkt in verschillende modules) geldt hierbij als een minimumvereiste.

Indien compensatie op basis van een van toepassing zijnde module nodig is, draagt de initiatiefnemer eerst zelf plannen aan ter verbetering van de kwaliteit in de (directe) omgeving van het plan. Uit de praktijk blijkt dat het niet altijd mogelijk is dat de initiatiefnemer zelf een kwaliteitsverbetering kan realiseren. In deze gevallen moet een bijdrage aan het groenfonds van de gemeente Leudal worden gedaan. Landschappelijke inpassing van de locatie van het initiatief vormt altijd een voorwaarde naast de kwaliteitsverbeterende maatregel of een bijdrage in het groenfonds. Landschappelijke inpassing betreft het aanbrengen van streekeigen en inheemse erfbeplanting zoals het aanbrengen van bomen, grote struiken en hagen op of rondom het erf van het initiatief. Dit past in de strategische visie van Leudal en de Structuurvisie

Leudal die inzet op een versterking van de groene en ruimtelijke kwaliteiten in de gemeente.

In dit geval heeft het gemeentelijk kwaliteitsmenu geleid tot maatwerk. Hoe de toepassing van het gemeentelijk kwaliteitsmenu vorm krijgt, wordt geregeld in een anterieure overeenkomst tussen de aanvrager en de gemeente. Met de aanvrager is overeengekomen dat wordt gewerkt aan een verbeterplan Landschappelijke kwaliteit en dat deze binnen 2 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan dient te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden. Dit vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

# HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

## 4.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

### 4.1.1 M.e.r.-plicht

Op 1 juli 2010 is de Wet Modernisering m.e.r. in werking getreden. Deze wet wijzigt de Wet milieubeheer daar waar het gaat om de procedures en de wettelijke bepalingen aangaande het opstellen van een milieueffectrapport. Samenhangend hiermee is op 1 april 2011 het besluit tot wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is, dient te worden bepaald of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

#### *Toetsing*

De ontwikkeling of een vergelijkbare activiteit komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op de D-lijst zijn de activiteiten, plannen of besluiten opgenomen waarvoor het opstellen van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op de D-lijst is conform D.10 onder c de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantieparken en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen' m.e.r.-beoordelingsplichtig, indien:

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

Ad a. Er is geen sprake van een aanleg of uitbreiding van het recreatiepark. De oppervlakte van het recreatiepark is en blijft namelijk gelijk aan de huidige situatie. De maximale oppervlakte voor een m.e.r.-beoordelingsplicht van 25 ha wordt in de huidige situatie reeds overschreden en wordt met de ontwikkeling niet vergroot maar vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte. Het aantal bezoekers neemt door de ontwikkeling niet toe. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve invloed op het gebied van milieu.

Ad. b. In de huidige situatie bedraagt het aantal bezoekers per jaar minder dan 250.000. Er is geen sprake van een toename van het aantal bezoekers, waardoor geen sprake is van overschrijding van de drempelwaarde.

Ad. c. Er worden geen ligplaatsen voor schepen gerealiseerd. Deze drempelwaarde wordt niet overschreden;

Ad. d. Het plangebied bevindt zich niet in een gevoelig gebied. Deze drempelwaarde wordt niet overschreden;

Uit voorgaande toets blijkt dat het project wel voorkomt op de lijst, maar niet de drempelwaardes overschrijdt. Op grond hiervan is er dan ook geen sprake van een formele m.e.r.-beoordeling, maar kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Naast toetsing aan de lijst uit het Besluit m.e.r., is een plan ook MER-plichtig als een passende beoordeling nodig is. Omdat er mogelijk sprake is van milieugevolgen op het gebied van stikstof en in het kader van het plan gebruik is gemaakt van externe saldering, dient een passende beoordeling opgesteld te worden. Een plan waarbij een passende beoordeling voor natuur benodigd is, is in principe plan-m.e.r.-plichtig.

Een uitzondering op deze plan-m.e.r.-plicht kan worden gemaakt als er sprake is van een klein gebied op lokaal niveau. Er kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling, indien:

- a. Plannen voor kleine gebieden op lokaal niveau: het betreft de vaststelling of wijziging van plannen van een gemeente, waarbij het plan betrekking heeft op een klein deel van het grondgebied van de gemeente;
- b. Kleine wijzigingen van een plan: daarbij is van belang dat dit moet worden gezien in de context van het plan en ook moet de mate van waarschijnlijkheid dat de wijziging aanzienlijke effecten zal hebben worden betrokken.

In het kader van het onderhavige plan kan gebruik gemaakt worden van de hiervoor genoemde uitzondering. Geen van de activiteiten waarvoor het plan de kaders stelt, is direct mer-plichtig. Uit diverse uitspraken van de Raad van State is gebleken wat er gedefinieerd wordt onder het begrip 'kleine omvang'. Uit de uitspraken ABRvS 21 december 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3910, r.o. 33.2 en ABRvS 19 maart 2025, ECLI:NL:RVS:2025:1183, r.o. 8.3, bleek dat er sprake is van een kleine omvang als het plangebied 1% van het gemeentelijk grondgebied betreft.

De actualisatie van het bestemmingsplan heeft betrekking op een klein gebied in verhouding tot het totale grondgebied van de gemeente Leudal. In dit geval is er dan ook eerst een plan-mer-beoordeling uitgevoerd. Bij deze beoordeling is rekening gehouden met de criteria uit bijlage II bij de SMB-richtlijn.

De uitgevoerde plan-mer-beoordeling is als afzonderlijke bijlage III bij deze plantoelichting gevoegd. Hierin is geconcludeerd dat de diverse relevante effecten weloverwogen zijn beoordeeld. Het voornemen om een integraal en actueel plan voor het gehele recreatiepark De Leistert te creëren, leidt niet of in zeer beperkte mate tot effecten voor het milieu en de omgeving. Waar mogelijk worden maatregelen genomen om deze effecten te beperken.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd. In afwachting van het verlenen van de Wnb-vergunning geldt de zorgplicht dat er geen sprake mag zijn van een onevenredig significant effect op Natura-2000-gebieden. Activiteiten welke een significant nadelig gevolg kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden, zijn niet rechtstreeks toegestaan.

In die gevallen is de zorgplicht van toepassing. In het kader van het planspoor vormt dit aspect geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Er kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van de ontwikkeling die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen negatieve effecten verwacht hoeven te worden. Er kan worden geconstateerd dat de nadelige effecten te reguleren zijn en dat een uitgebreide merbeoordeling of het opstellen van een MER in deze niet zinvol en/of noodzakelijk is.

Voor de concrete toetsingsresultaten wordt verwezen naar bijlage III.

#### 4.1.2

##### Bodem

In het kader van de Wro dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van dit aspect kan achterwege blijven in een aantal situaties. Bij het wijzigen van het gebruik van een bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit minder kritisch gebruik kennen, is beoordeling van dit aspect niet aan de orde.

In dit geval vindt er geen herbestemming naar een gevoeliger bestemming plaats dan in de huidige situatie reeds het geval is. Het recreatiepark is reeds voorzien van een recreatieve bestemming en deze bestemming zal blijven gehandhaafd. Op basis van de Wro is een onderzoek naar de bodemkwaliteit niet benodigd.

#### 4.1.3

##### Geluid

Per 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder in werking getreden. Een (nieuwe) ruimtelijke ontwikkeling dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai.

Een recreatiepark betreft in het kader van de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelig object. Daarnaast wordt het recreatiepark zoals aanwezig in de huidige situatie niet uitgebreid. Er vindt geen verplaatsing van functies binnen het park plaats, waardoor er geen sprake is van het verplaatsen van geluidbelastende activiteiten.

Wanneer er wordt gekeken naar het gebiedsgericht geluidbeleid van de gemeente Leudal, kan worden gesteld dat het vakantiepark reeds eerder is getoetst in eerdere procedures en de huidige 'inbreiding' niet voor meer geluidproductie zal zorgen. Een nader akoestisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

#### 4.1.4

##### Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Er dient te worden bepaald of de geursituatie voor

geurgevoelige objecten in het buitengebied acceptabel is. Zo dient er voor woningen sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In dit geval worden er binnen het plangebied geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn de veehouderijen in de omgeving op een grote afstand van het plangebied waardoor dit geen belemmering vormt. Zo is de veehouderij aan Asbroek 1 op een afstand van circa 800 meter van het plangebied gelegen en ligt de veehouderij aan Schansdijk 7 op circa 275 meter. Ten slotte heeft de ontwikkeling niet tot gevolg dat er geurproducerende activiteiten plaatsvinden, waardoor het woon- en leefklimaat in de omgeving niet wordt belemmerd.

#### 4.1.5

##### Luchtkwaliteit

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

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

Ter plaatse van gevoelige objecten waar voor langere tijd kan worden verbleven, dient te worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van luchtkwaliteit. Daarnaast mogen ontwikkelingen op het gebied van luchtkwaliteit (fijn stof en stikstofdioxide) geen onevenredig negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

In dit geval heeft de gewenste ontwikkeling betrekking op een 'inbreiding' van het recreatiepark met betrekking tot het oppervlak aan centrale voorzieningen. Het blijkt dat een groter oppervlakte aan centrale voorzieningen noodzakelijk is ten behoeve van het huidige aantal bezoekers. Derhalve heeft de ontwikkeling geen onevenredig negatief effect op de luchtkwaliteit.

##### *Toetsing*

Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de concentratie PM<sub>10</sub> ter plaatse 25,4 µg/m<sup>3</sup> en is de concentratie NO<sub>2</sub> ter plaatse 18,9 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor NO<sub>2</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is het woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit ter plaatse aanvaardbaar.

Een ontwikkeling kan een negatief effect op de luchtkwaliteit hebben, wanneer de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Binnen het maximale raamwerk van

onderhavig bestemmingsplan zouden 'worst-case' ruimschoots minder dan 1.500 recreatiewoningen kunnen worden gerealiseerd. De ontwikkeling van De Leistert draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

#### 4.1.6

##### Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

##### Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

##### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de  $10^{-6}$  contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de  $10^{-6}$  contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

##### *Groepsrisico (GR)*

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

##### *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of

moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

*Wanneer verantwoorden?*

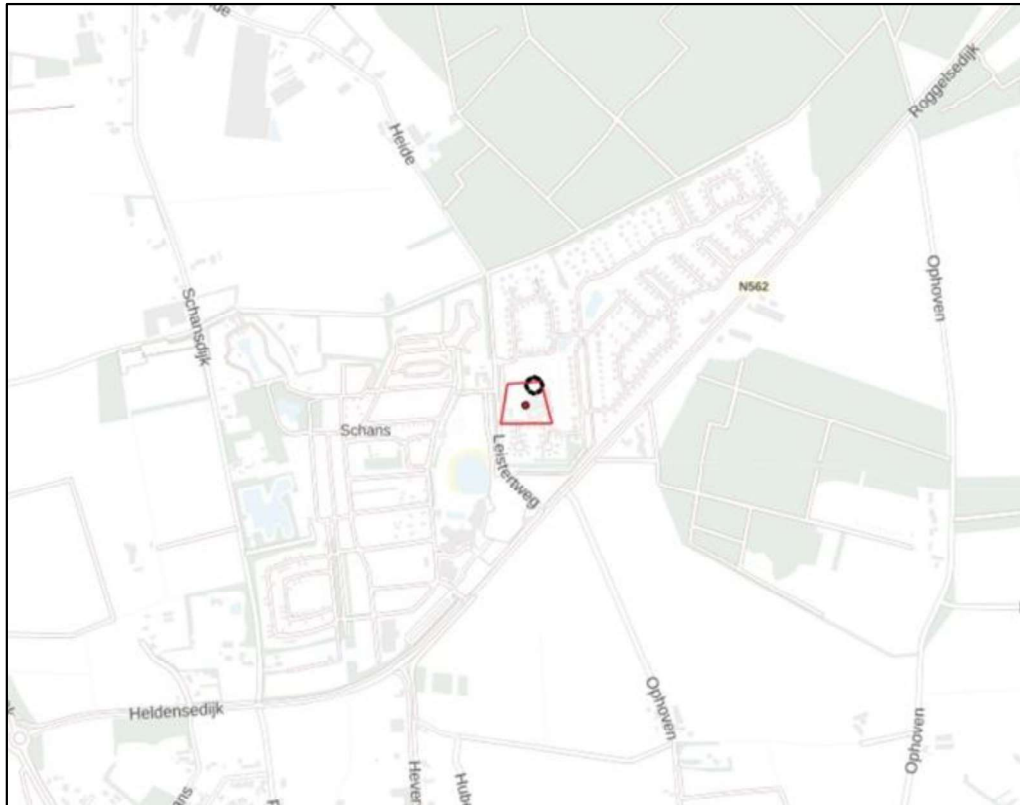
<b>Bron</b>	<b>Wanneer groepsrisicoverantwoording?</b>
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

*Toetsing*

Conform de Risicokaart van de Atlas Leefomgeving (figuur 12) is bekeken of er in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of (water)wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd aanwezig zijn.



Figuur 12 Risicokaart omgeving plangebied

Uit de Risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het recreatiepark geen bronnen aanwezig zijn, waarvan de plaatsgebonden risicocontour tot aan het recreatiepark reikt. Conform de risicokaart is er binnen het recreatiepark wel een risicovolle inrichting aanwezig. De plaatsgebonden risicocontour reikt tot een afstand van 20 meter. Binnen een afstand van 20 meter zijn geen kwetsbare objecten aanwezig en vinden geen veranderingen plaats ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor vormt dit geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### 4.1.7 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan: een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot gevoelige functie dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur en geldt tussen enerzijds de grens van de gevel van een milieugevoelige functie en anderzijds de uiterste situering van een milieubelastende functie.

##### *Toetsing*

Met onderhavige ontwikkeling wordt het recreatiepark en daarmee de functie 'recreatie' niet uitgebreid. De noordoostelijke hoek krijgt, in overeenstemming met het feitelijke gebruik, een natuurbestemming. Er zijn aan deze zijde van het park geen andere functies op korte afstand te vinden. Voor omliggende gevoelige functies blijft de afstand dan ook gelijk aan de huidige situatie.

Daarnaast is gekeken naar bedrijvigheid in de omgeving. Zo is ten noordwesten van het plangebied aan de Kunneweg 9 fabrikant Döhler gevestigd. Gelet op het feit dat er binnen het plangebied geen (nieuwe) gevoelige objecten worden gerealiseerd, vormt aanwezigheid van dit bedrijf echter geen belemmering. Aan de andere kant vindt er binnen het plangebied geen herbesteding plaats, waardoor het bedrijf niet meer in de (uitbreidings)mogelijkheden wordt beperkt. De ontwikkeling heeft dan ook geen beperkende invloed op de omgeving.

Een verdere ontwikkeling van het park brengt geen (nieuwe) milieuconsequenties met zich mee voor de omgeving. Het aspect Bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 4.2 Archeologie

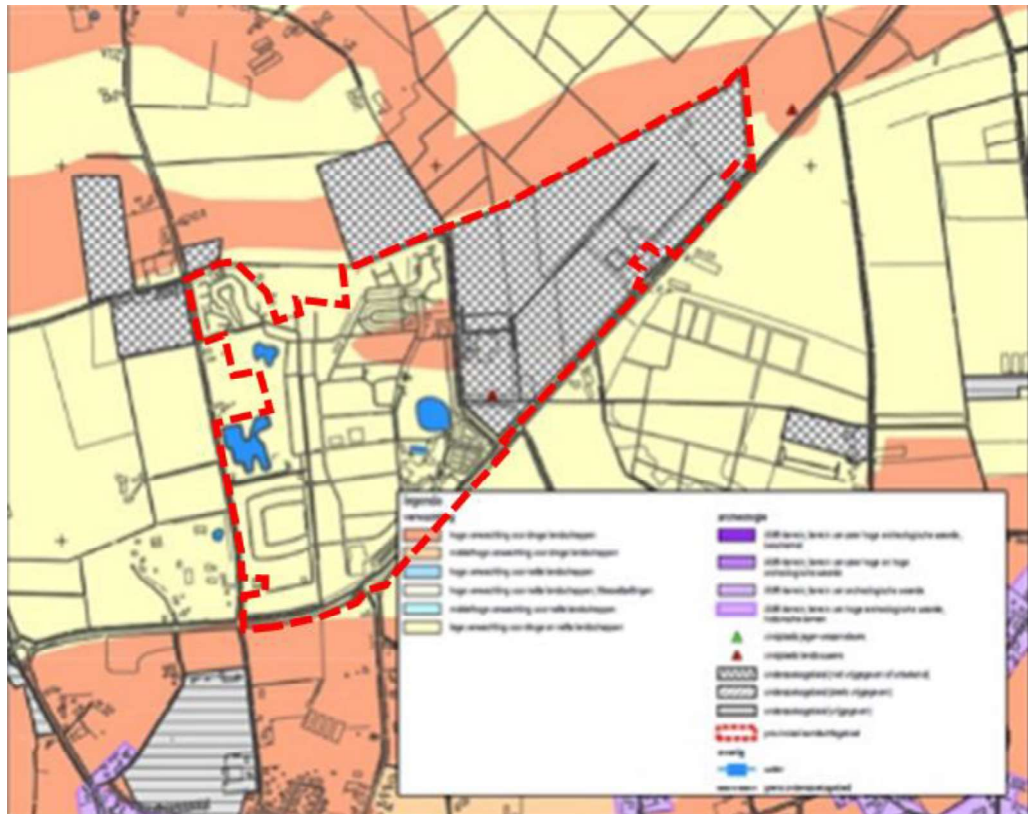
De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal bepalingen toegevoegd, die aangeven dat in een bestemmingsplan een beschrijving dient te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In dit bestemmingsplan is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving.

Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de bodem te beschermen, heeft de gemeente Leudal naar aanleiding van een onderzoek een archeologische beleidskaart laten opstellen. De onderzoeksrapportage 'Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Leudal' is vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 8 februari 2011.

### *Toetsing*

Conform de archeologische verwachtingskaart heeft De Leistert grotendeels een lage archeologische waarde en voor een klein deel een hoge archeologische waarde (figuur 13).



Figuur 13 Archeologische beleidskaart met plangebied rood omkaderd

#### Hoge archeologische waarde

De hoge archeologische verwachting betreft voornamelijk (afgedekte) bewoning en begraving die zich veelal over relatief grote gebieden (> 1.000 m<sup>2</sup>) uitstrekt. Voor gebieden met een hoge archeologische waarde geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een grotere oppervlakte dan 1.000 m<sup>2</sup>. De grens van 1.000 m<sup>2</sup> is gebaseerd op de zones met een hoge verwachting in provinciale aandachtsgebieden.

#### Lage archeologische waarde

In gebieden met een lage archeologische verwachting zijn er geen restricties ten aanzien van ontwikkelingen. Hoewel in deze gebieden in principe wel archeologische resten aanwezig zouden kunnen zijn, zal de kans op het aantreffen en verstoren van deze resten zo laag zijn dat de schade aan de archeologie beperkt blijft.

Met onderhavige planologisch-juridische borging van de mogelijkheden vinden geen bodemingrepen plaats. Mogelijk aanwezige archeologische waarden zullen dan ook niet worden verstoord. Indien er in de toekomst wel bodemingrepen noodzakelijk zijn, zullen deze binnen het gebied met een lage archeologische waarde plaatsvinden waar geen restricties ten aanzien van ontwikkelingen aan de orde zijn. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 4.3 Natuur

### 4.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de

Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

Het plangebied ligt geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur en Provinciale Ontwikkelingszone Groen zoals vastgelegd op de POL-kaart 'Groene waarden'. De randen van het plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Groen'. Dit was echter niet gebaseerd op eventueel aanwezige natuurlijke waarden, maar uitsluitend op het planologisch willen afschermen van de aangrenzende gronden met de bestemming 'Recreatiedoeleinden' en 'Wegverkeer' middels afschermd beplanting rondom het recreatiepark. In de nieuwe situatie zal het park met veel groen ingepast blijven, wat de rustieke en recreatieve kwaliteit eer aan doet en waardoor het park goed blijft ingepast in het landschap. De grotere (en vooral wegbegrenzende) groenstroken worden wederom als 'Groen' bestemd. Zodoende blijft het niet toegestaan dichter dan 5 m van de perceelsgrens te bouwen ten behoeve van recreatieve doeleinden. De instandhouding van de groenstroken blijft hierdoor gewaarborgd.

Het bosgebied (Ophovense Zandberg) dat direct ten noorden van het plangebied ligt, behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur. Ontwikkelingen op het park leiden niet tot een noemenswaardige toename van verstoring van het bosgebied ten opzichte van de huidige situatie. In de planontwikkeling hoeft geen rekening gehouden te worden met planologische gebiedsbescherming.

#### *Natura 2000*

Voor het plangebied is een voortoets/passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden uitgevoerd vanwege het project/de beoogde ontwikkeling op 'De Leistert en Buitenhof De Leistert'. Het betreft een project specifieke ecologische beoordeling, waarbij effecten van de berekende depositie op Natura 2000-gebieden worden beschouwd.

Uit de stikstofberekening volgt dat in de realisatiefase sprake is van stikstofdepositie op tien Natura 2000-gebieden:

- Leudal
- Swalmdal
- Deurnsche Peel & Mariapeel
- Groote Peel
- Sarsven en Den Banen
- Meinweg
- Weerter- en Budelerbergen & Ringselven
- Roerdal
- Maasduinen
- Strabrechtse Heide & Beuven

De depositie vindt plaats binnen één jaar, waarbij de hoogste depositie op overbelaste hexagonen 0,14 mol/ha/jr bedraagt.

Uit de voortoets/passende beoordeling volgt zodoende dat de tijdelijke depositiebijdrage van het project 'De Leistert en Buitenhof De Leistert' niet leidt tot conflicten met de geformuleerde instandhoudingsdoelstellingen voor enig Natura 2000-gebied.

De volledige onderzoeksrapportage is bijgevoegd als separate bijlage IV.

Uit het stikstofonderzoek blijkt dat er sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Deze toename aan stikstofdepositie wordt gecompenseerd door extern salderen. Middels extern salderen is er geen sprake van een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstof. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd. In afwachting van het verlenen van de Wnb-vergunning geldt de zorgplicht dat er geen sprake mag zijn van een onevenredig significant effect op Natura-2000-gebieden. Activiteiten welke een significant nadelig gevolg kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied, zijn niet rechtstreeks toegestaan. In die gevallen is de zorgplicht van toepassing. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

#### 4.3.2 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Aangezien het plangebied dezelfde bestemmingen behoudt, zijn negatieve effecten op de omliggende gebieden met natuurwaarden uitgesloten.

Mogelijkerwijs kan bebouwing en/of een gebied dienen als verblijfplaats dan wel foerageergebied van (beschermde) diersoorten. Met deze integrale herziening gaan echter geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden gepaard. Derhalve kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling een significant negatief effect heeft op mogelijk aanwezige (beschermde) flora en fauna. Wel wordt er in extra bouwmogelijkheden voorzien. In dit geval geldt in het kader van de Wet natuurbescherming te allen tijde de zorgplicht. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

#### 4.4 Verkeer

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

##### 4.4.1 Mobiliteit

Om te bepalen of de voorgenomen plannen van het recreatiepark De Leistert resulteren in een acceptabele en verkeersveilige afwikkeling van het verkeer van en naar het recreatiepark is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport van het

onderzoek is bijgevoegd als separate bijlage. Hieronder worden de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven.

Recreatiepark De Leistert wordt omringd door de Kunneweg / Heide aan de noordzijde, Schansdijk aan de westzijde en N562 Heldensedijk aan de zuidzijde. De gemeentelijke wegen Heide, Kunneweg en Schansdijk zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen waarop een snelheidsregime van 60 km/h geldt. De N562 Heldensedijk is in eigendom en beheer bij de provincie Limburg en is een gebiedsontsluitingsweg 80 km/h. Het plangebied is op een drietal locaties aangesloten op het omliggend wegennet:

1. Aansluiting N562 Heldensedijk – Camping De Leistert / E-Village (hoofdentree)
2. Aansluiting N562 Heldensedijk – Leistertweg (entree Buitenhof De Leistert)
3. Aansluiting Leistertweg – Kunneweg – Heide (enkel toegankelijk langzaam verkeer)

De Leistertweg maakt onderdeel uit van het plangebied van het recreatiepark. De aansluiting van het recreatiepark ter plaatse van het kruispunt Leistertweg – Kunneweg – Heide is in de bestaande situatie enkel toegankelijk voor langzaam verkeer (voetgangers en (brom)fietsers). Hier zijn op de Leistertweg afzetpalen geplaatst om gemotoriseerd verkeer te weren. Een noordelijke ontsluiting levert geen onacceptabele verkeerssituatie op maar is vanuit het oogpunt van verkeer niet noodzakelijk. Daarom blijft de Leisterweg ook in de beoogde situatie enkel toegankelijk voor parkbezoekers en doorgaand niet- of licht gemotoriseerd langzaam verkeer. De Leisterweg betreft hiermee geen doorgaande ontsluitingsweg tussen de Heldensedijk ten zuiden van het recreatiepark en de Kunneweg/Heide aan de noordzijde.

Ook om een omrijdbeweging en verkeersonveiligere situatie voor het doorgaand fietsverkeer tussen Heide en de N562 Heldensedijk te voorkomen, wordt geadviseerd om de doorgaande fietsverbinding tussen Heide/Kunneweg en N562 Heldensedijk via de Leistertweg te behouden. Door een omrijdbeweging voor fietsverkeer worden extra conflictpunten met gemotoriseerd verkeer voorkomen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoeken zijn er geen afwikkelingsproblemen te verwachten op de bestaande aansluitingen van Recreatiepark De Leistert en E-Village op de N562 Heldensedijk. Wel is op een piekdag op vrijdagmiddag in 2040 sprake van een mogelijk afwikkelingsknelpunt (I/C-waarde 0,76), waardoor langere wachtrijen op de linksaffer op de N562 Heldensedijk kunnen ontstaan. Vanuit het onderzoek wordt aanbevolen om een rotonde op de N562 Heldensedijk te realiseren als centrale entree voor Recreatiepark De Leistert en E-Village uit het oogpunt van verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

#### 4.4.2

##### Parkeren

Binnen het plangebied dienen er zowel voor gasten van het recreatiepark als voor daggasten van het zwembad en bezoekers van E-Village voldoende parkeermogelijkheden te zijn. In dit geval is gekeken naar de parkeerbehoefte voor park- en daggasten van De Leistert, Buitenhof De Leistert en E-Village. In de bijlage bij deze toelichting is een berekening opgenomen, waarmee de parkeerbalans in beeld is gebracht.

Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen voor alle functies binnen het plangebied bedraagt 3.249 parkeerplaatsen.

Gezien er ter plaatse van Buitenhof De Leistert bij de accommodaties zelf wordt geparkeerd en hier voldoende ruimte voor is, hoeft voor het Buitenhof niet te worden voorzien in extra parkeergelegenheid.

Binnen Camping De Leistert bedraagt de parkeerbehoefte voor 800 standplaatsen, 400 chalets/lodges en 5 groepsaccommodaties in totaal ( $1.040 + 880 + 55 =$ ) 1.975 parkeerplaatsen. In dit geval is er per accommodatie ruimte voor (ten minste) één auto en daarmee in ieder geval ruimte voor ( $800 + 400 + 5 =$ ) 1205 parkeerplaatsen. Dat betekent dat er nog dient te worden voorzien in ( $1.975 - 1.205 =$ ) 770 parkeerplaatsen.

Voor de daggasten/bezoekers van E-Village en het zwembad is de parkeerbehoefte 385 parkeerplaatsen.

Het voorgaande betekent derhalve dat er in totaliteit nog  $770 + 385 = 1.155$  extra parkeerplaatsen benodigd zijn.

Zoals uit de parkeerberekening in de bijlage VI blijkt, zijn er op de verschillende parkeergelegenheden binnen het recreatiepark in totaal 1.165 parkeerplaatsen beschikbaar. Van dit aantal zijn er 693 plaatsen toegankelijk en bereikbaar voor daggasten. Dit is ruim voldoende om te voorzien in de berekende parkeerbehoefte. Uit het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat voor de beoogde planontwikkeling wordt voldaan aan de benodigde parkeercapaciteit.

#### 4.5 Kabels en leidingen

Aan de westelijke zijde van het plangebied bevindt zich de ondergrondse rioolwatertransportleiding van Zuiveringsschap Limburg. Ten behoeve van de leiding is een beschermingszone van 2,5 meter aan weerszijden opgenomen welke in onderhavig plan ongewijzigd wordt overgenomen. Binnen deze beschermingszone vinden geen werkzaamheden of activiteiten plaats, waardoor dit geen belemmering oplevert,

#### 4.6 Duurzaamheid

Bij nieuwe ontwikkelingen in onderhavig project dient aandacht besteed te worden aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan gedacht worden aan energiezuinigheid en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Tevens dienen bij de ontwikkelingen niet-uitlogende materialen gebruikt te worden en vindt infiltratie van het hemelwater plaats (zie paragraaf 4.7).

#### 4.7 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichters en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen. In het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening is het wettelijk verplicht een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

#### 4.7.1 Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Rijk kiest in het waterbeleid voor de periode 2022-2027 en richting 2050 voor drie hoofdambities. Deze ambities geven op hoofdlijnen aan waar we in Nederland naartoe willen rond water. In het NWP zijn de ambities verder uitgewerkt en is aangegeven welke concrete doelen, aanpak en maatregelen hierbij horen. De drie ambities betreffen:

- Een veilige en klimaatbestendige delta
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur

#### 4.7.2 Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal waterprogramma 2016-2021.

In het Provinciaal Waterprogramma zijn de doelstellingen uitgewerkt die de provincie Limburg voor de komende planperiode wilt bereiken op het gebied van water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

#### 4.7.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Limburg

Per 1 januari 2017 zijn Waterschap Peel en Maasvallei en Waterschap Roer en Overmaas gefuseerd tot Waterschap Limburg. In 2012 is vooruitlopend op de fusie door de twee waterschappen één gezamenlijk Waterbeheerprogramma opgesteld. Dit programma beschrijft de wateropgaven binnen de kaders van de Waterwet, de Europese Kaderrichtlijn Water, de Deltabeslissingen en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

Op 8 december 2021 heeft het algemeen bestuur het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin staan de wateropgaven die voor de toekomst zijn bepaald. De komende jaren wordt gestreefd om de doelen uit het waterbeheerprogramma te realiseren. Deze doelen zijn verwerkt in een aantal speerpunten. Kort samengevat gaat het om:

- Hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas.
- Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden.
- Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zijn natuurlijk ingericht.
- Zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken

#### 4.7.4 Waterhuishoudkundige situatie

Hieronder wordt nader ingegaan op de huidige waterhuishoudkundige en of/hoe de beoogde ontwikkeling hier invloed op heeft.

### *Bodemgesteldheid en grondwater*

De bodem in het plangebied is tamelijk vlak. De maaiveldhoogte varieert binnen het plangebied tussen 28,3 en 29,2 meter +NAP. De bodem in het plangebied bestaat uit gooreerdgronden.

Op de bodemkaart van Nederland wordt de grondwaterstand weergegeven in zeven klassen, de zogenaamde grondwatertrappen. Deze geven een globale aanduiding van het niveau van fluctuatie van het grondwater aan. Het plangebied is gelegen binnen grondwatertrap V. De gemiddeld hoogste grondwaterstand voor het plangebied ligt hoger dan 40 cm beneden maaiveld en de laagste grondwaterstand is dieper dan 120 cm beneden maaiveld gelegen. De bodem bestaat uit leemarm zand.

### *Oppervlaktewater*

In het plangebied bevindt zich een kleine watergang (noordwestelijk deel van het plangebied), welke in het beheer is bij het waterschap. De watergang is specifiek bestemd en voorzien van een beschermingszone overeenkomstig de Keur van het Waterschap. Daarnaast liggen op het recreatiepark vier plassen, waarvan er een wordt gebruikt als visvijver en een als strandbad/recreatieplas.

### *Grondwaterbescherming*

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Limburg. Voorts is het plangebied wel gelegen in de beschermingszone van de Roerdalslenk (paragraaf 3.3.2). Deze is als boringsvrije zone aangewezen, aangezien diepe boringen de natuurlijke geologische bescherming kunnen aantasten. Diepe boringen zijn in dit kader echter niet aan de orde.

### *Afvalwater / riolering*

De afvalwaterstromen zijn aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

## **Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling**

### *Algemeen*

Een toename van het oppervlakte aan verharding is niet aan de orde. Het hemelwater wordt in de huidige situatie geloosd op het maaiveld wat ook in de beoogde situatie het geval zal blijven.

### *Uitgangspunt Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen*

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

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

### *Hemelwaterafvoer / hemelwaterberging*

Voor het bepalen van de noodzakelijke compenserende waterberging is het van belang om te weten hoe groot de toename aan verhardingen zal zijn. Aangezien met dit plan enkel de bouwmogelijkheden worden vergroot, zijn de exacte oppervlakten aan verharding nog niet bekend.

De mogelijk nieuwe verhardingen in de toekomst bestaan uit de recreatiewoningen met bijbehorende verharding en terrassen. Hemelwater dat op deze verhardingen valt, zal door middel van nader te bepalen waterinfiltratie- en/of buffervoorzieningen worden afgekoppeld van het vuilwatersysteem en terug worden geleid de bodem in.

De exacte wijze van bufferen of infiltreren van het hemelwater dient nader te worden uitgewerkt als er duidelijkheid is hoe groot de toename aan verharding is en hoe groot de capaciteit van de bergingsvoorziening dient te bedragen.

### *Waterkwaliteit*

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

### **Conclusies en overleg met de waterbeheerder**

Onderhavige ontwikkeling staat de ambities zoals beschreven in het beleid niet in de weg. Aangezien de ontwikkeling geen fysieke wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie tot gevolg heeft, heeft de ontwikkeling geen negatieve invloed op water(kwaliteit). Dit vormt dan ook geen belemmering voor het planologisch-juridisch borgen van de huidige situatie.

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

# HOOFDSTUK 5 Juridische vormgeving

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het ruimtelijk plan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

## 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een bestemmingsplan welke nieuwe bouw mogelijkheden schept, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is echter geen sprake van een uitbreiding/ontwikkeling van De Leistert, maar is sprake van een geactualiseerd bestemmingsplan dat de geldende planologisch-juridische rechten bestendigd en daarbij de ruimte biedt om binnen de bestaande grenzen van het recreatiepark te kunnen voldoen aan en te kunnen inspelen op de vraag uit de markt.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Leudal en De Leistert. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

## 5.2 Planstukken

Dit bestemmingsplan is vevat in een verbeelding, de planregels en de toelichting. De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van de bestemmingen en regels.

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

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

### 5.3 Opzet planregels

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

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

#### 5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten (art. 2)

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

#### 5.3.2 Bestemmingsregels

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

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

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

De in het plan opgenomen bestemmingen zijn:

- Groen
- **Natuur**
- Recreatie – Verblijfsrecreatie
- Verkeer
- Water

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

### *Groen*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het beheer en onderhoud van de binnen het plangebied gelegen groenelementen, alsmede ter afscherming van de aangrenzende gronden met de bestemming 'Recreatie' en 'Wegverkeer'. Deze bestemming is/blijft daarmee in lijn met de uitgangspunten uit de geldende planologische regeling.

### *Natuur*

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud en herstel van de aan het gebied eigen zijnde natuurlijke en landschappelijke waarden in het algemeen en in het bijzonder voor het aanwezige leefgebied van dassen met bijbehorende dassenburcht.

### *Recreatie – Verblifsrecreatie*

Deze bestemming maakt een verdere ontwikkeling van De Leistert mogelijk en vormt de basis van onderhavig bestemmingsplan. De planologische situatie van het park wordt daarmee niet alleen geactualiseerd, maar biedt ook kansen voor de toekomst. Het gehele recreatiepark is grotendeels voorzien van de bestemming; 'Recreatie – Verblifsrecreatie'. Uiteraard zijn er wel enkele planregels waaraan voldaan dient te blijven. De maximale oppervlakte voor centrale voorzieningen bedraagt 20.500 m<sup>2</sup> (exclusief de accommodaties t.b.v. verblifsrecreatie en de voorzieningen van E-Village). De noodzaak voor dit oppervlak is nader onderbouwd in Bijlage I bij onderhavige toelichting. Het aantal plekken op het kampeerterrein bedraagt maximaal 1.200 met maximaal 800 standplaatsen en maximaal 400 chalets/lodges. Grootste verschil met het vigerende bestemmingsplan is echter de mogelijke flexibiliteit/uitwisseling tussen kampeerplekken en comfortabele kampeereenheden (waaronder chalets en trekkershutten). Het aantal recreatiewoningen bedraagt maximaal 313.

### *Verkeer*

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

### *Water*

In het plangebied bevindt zich een kleine watergang (noordwestelijk deel van het plangebied), welke in het beheer is bij het waterschap. De watergang is specifiek bestemd en voorzien van een beschermingszone overeenkomstig de Keur van het Waterschap.

## 5.3.3

### *Algemene regels*

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

In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, over ondergeschikte bouwdelen, over bestaande maten en over het realiseren van voldoende parkeervoorzieningen.

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

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

In de navolgende regel zijn de Algemene procedureregels opgenomen.

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

#### 5.3.4 Overgangs- en slotregels

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

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

# HOOFDSTUK 6 Inspraak en overleg

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

## 6.1 Omgevingsdialoog

Ten behoeve van de ontwikkeling hebben de initiatiefnemers de omgeving in kennis gesteld van de gewenste ontwikkeling.

## 6.2 Vooroverlegreacties

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

## 6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt en hierbij zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen is een Nota van Zienswijzen opgemaakt welke tevens als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

## 6.4 Vaststelling en herstelbesluit artikel 6.19 Awb

Bij besluit van 2 juli 2024 is het bestemmingsplan 'De Leistert en Buitenhof De Leistert' vastgesteld.

Met dit bestemmingsplan:

- zijn E-Village, Camping De Leistert en bungalowpark Buitenhof De Leistert in één bestemmingsplan ondergebracht;
- werd voor deze recreatiebedrijven één integrale en geactualiseerde planologische regeling van toepassing
- kreeg De Leistert beperkt ruimere bebouwingsmogelijkheden om de actuele toekomstplannen (waaronder het realiseren van een nieuw zwembad) te realiseren.

Tegen het vaststellingsbesluit is beroep aangetekend. Naar aanleiding van het beroep is gebleken dat het bestemmingsplan op een aantal punten aanpassing behoeft. Hiertoe is een zogenaamd artikel 6:19 Awb genomen.

De aanpassingen betreffen de volgende onderdelen:

### Maximaal toegelaten recreatie-eenheden

Het bestemmingsplan uit 2024 stond 1300 kampeermiddelen, 400 chalets/lodges, 5 groepsaccommodaties en 315 vakantiebungalows toe (artikel 5.2.3.). Deze aantallen kwamen niet overeen met de feitelijke capaciteit van het camping- en bungalowgedeelte van het recreatiepark. De maximale capaciteit van het recreatiepark bedraagt 800 kampeermiddelen, 400 lodges/chalets, 5 groepsaccommodaties terwijl het aantal vakantiebungalows op Buitenhof De Leistert niet 315 maar 313 bedraagt.

Abusievelijk is binnen deze bestemming niet opgenomen dat 'evenementen' zijn toegestaan.

### Aanpassing:

In artikel 5.1. van de planregels is opgenomen dat maximaal 800 standplaatsen voor kampeermiddelen, 400 chalets/lodges, 5 groepsaccommodaties en 313 vakantiebungalows, zijn toegestaan. Artikel 5.2.3 is hierop ook aangepast. Deze aanpassingen worden in de onderliggende onderbouwing vervolgens als basis/vertrekpunt genomen (parkeren, passende beoordeling, mer beoordelingsnotitie etc.)

In dit artikel 5.1 is opgenomen (onder q.) dat binnen deze bestemming 'evenementen' zijn toegestaan.

### Parkeren

De parkeerbehoefte was in het bestemmingsplan uit 2024 niet correct berekend. Naast het feit dat van een te hoog aantal maximaal toegelaten recreatie-eenheden is uitgegaan (zie hierboven) zijn de parkeernormen uit de gemeentelijke parkeernota niet consequent toegepast. Bovendien is in de bestemmingsplanregels niet opgenomen dat in geval van toekomstige ontwikkelingen (bijvoorbeeld uitbreiding van de bebouwing of het realiseren van nieuwe functies) voor voldoende parkeergelegenheid (te beoordelen aan de hand van de gemeentelijke parkeernota) moet worden gezorgd. Dit om te waarborgen dat in de toekomst geen parkeerproblemen ontstaan.

### Aanpassing:

De aangepaste berekening van de parkeerbalans is als bijlage bij de toelichting opgenomen (bijlage VI). De parkeerparagraaf van de toelichting (paragraaf 4.4.2) is hierop aangepast. Verder is in artikel 12.4 van de planregels de verplichting opgenomen om blijvend te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

### Maximale bebouwing

In het bestemmingsplan was vastgelegd dat maximaal 20.500 m<sup>2</sup> aan centrale voorzieningen zijn toegestaan. Dit uitgangspunt is gebaseerd op de actuele toekomstplannen van De Leistert. De redactie van deze bestemmingsplanregel leidde er toe dat het maximum voor zowel E-Village als De Leistert geldt, terwijl deze uitsluitend voor De Leistert bedoeld was. Dit moet worden hersteld omdat De Leistert anders haar plannen niet volledig kan uitvoeren. De bebouwing van E-Village moet naast de bebouwingsmogelijkheden voor De Leistert, planologisch worden ingeregeld.

#### Aanpassing:

Met het herstelbesluit wordt door aanpassing van artikel 5.2.1 en 5.2.2, in samenhang met de verbeelding, vastgelegd dat de maximale bebouwing aan centrale voorzieningen voor De Leistert 20.500 m<sup>2</sup> bedraagt. Daarnaast wordt de bestaande bebouwing van E-Village, circa 3.100 m<sup>2</sup>, planologisch vastgelegd.

#### Passende beoordeling

Verzuimd is om bij het bestemmingsplan een passende beoordeling op te stellen. Een passende beoordeling ziet toe op de effecten van een bepaald plan op de omliggende natura 2000 gebieden.

Bij het bestemmingsplan voor De Leistert is deze vereist omdat uit de stikstofberekeningen blijkt dat sprake is van een stikstofdepositie. Beoordeeld is of deze stikstofdepositie ten koste gaat van de instandhoudingsdoelstellingen van de natura 2000 gebieden. Dit blijkt niet het geval.

#### Aanpassing:

In paragraaf 4.3.1. van de toelichting wordt de conclusie van de ecologische beoordeling besproken. De passende beoordeling is bovendien als bijlage IV bij de toelichting opgenomen.

#### Vormvrije MER-beoordeling

Op 19 december 2023 heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan ter visie te leggen.

Daarbij heeft het college tevens besloten dat het opstellen van een milieueffectrapportage niet nodig is omdat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ten gevolge van het bestemmingsplan.

Bij de publicatie van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan is het besluit met betrekking tot de milieueffectrapportage abusievelijk niet meegenomen. Bovendien is ten aanzien van dit besluit geen afzonderlijke mer beoordelingsnotitie opgesteld maar volgde de onderbouwing van dit besluit uit de toelichting.

Verder geldt dat de toets aan het Besluit mer niet correct is uitgevoerd. Een van de bepalende factoren betreft de vraag of meer dan 250.000 bezoekers worden verwacht. In de oorspronkelijke toetsing is ten aanzien van deze vraag opgemerkt dat deze drempelwaarde al in de huidige situatie wordt overschreden. Dit behoeft correctie: er is geen sprake van dat de drempelwaarde zal worden overschreden: noch in de huidige situatie noch in de toekomstige situatie.

Bovendien is over het hoofd gezien dat het feit dat zoals hiervoor aangegeven een passende beoordeling is vereist, ook gevolgen heeft voor de vraag of een mer-plicht aanwezig is: in principe is dat namelijk het geval. Echter, omdat het bij het bestemmingsplan om een plangebied gaat dat minder dan 1% bedraagt van het totale grondgebied van de gemeente, kan deze mer-plicht alsnog achterwege blijven.

Aanpassing:

Paragraaf 4.1.1 van de toelichting is aangepast terwijl de alsnog opgestelde merbeoordelingsnotitie als bijlage III bij de toelichting is opgenomen.

Verkeer

Bij de behandeling van het collegevoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan in 2024 heeft de gemeenteraad het college opgedragen om een onderzoek te doen, naar de effecten van het bestemmingsplan voor de verkeerssituatie rondom De Leistert. Dit mede naar aanleiding van de zorgen/bezwaren van omwonenden over/tegen een eventuele ontsluiting voor facilitair verkeer, van De Leistert aan de Noordzijde (Kunneweg). Het verkeersonderzoek is november 2024 uitgevoerd en in februari 2025 definitief opgeleverd. Naar aanleiding van het verkeersonderzoek is door het college besloten dat een noordelijke ontsluiting niet noodzakelijk wordt geacht en derhalve niet zal worden gefaciliteerd. Alhoewel deze noordelijke facilitaire ontsluiting geen onderdeel van het bestemmingsplan maakt, kwam deze wel op een aantal plaatsen terug in de toelichting en de bijlagen daarvan, als onderdeel van de toekomstplannen van De Leistert. Deze passages zijn nu, om aan alle twijfel over de vraag of een noordelijke ontsluiting door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt een einde te maken, geschrapt.

Verder geldt dat ter plaatse van Schansdijk 2 de *bestaande* in- en uitrit abusievelijk binnen de groenbestemming niet planologisch was geregeld.

Aanpassing:

In de toelichting en de bijlagen zijn de verwijzingen naar een noordelijke facilitaire ontsluiting in de toekomstplannen van De Leistert geschrapt. Het verkeersonderzoek is als bijlage (V) bij de toelichting opgenomen. Bovendien is (middels een aanpassing van artikel 3.1 onder c.) in de groenbestemming de mogelijkheid om binnen deze bestemming wegen aan te leggen (waarmee bijvoorbeeld een ontsluiting op de Kunneweg zou kunnen worden gerealiseerd), geschrapt. Daarnaast is de *bestaande* in- en uitrit voor het perceel Schansdijk 2 met een aanpassing van de regels (artikel 3.1) onder k.) én de verbeelding positief bestemd binnen de groenbestemming.

Definities Chalets/Lodges, kampeermiddelen, groepsaccommodaties en recreatiewoningen

Alhoewel geen van de beroepsgronden hierop toezien, zijn de definities van chalet/lodge en de definitie van kampeermiddelen aangepast. In de systematiek van het bestemmingsplan dient onderscheid te worden gemaakt tussen het aantal toegestane kampeermiddelen en het aantal toegestane chalet/lodges. Chalets/lodges zijn in het bestemmingsplan echter abusievelijk ook als kampeermiddelen aangeduid. In het herstelbesluit wordt dit gecorrigeerd. Daarnaast zijn de definities van groepsaccommodatie en recreatiewoning aangepast, omdat het onderlinge onderscheid niet duidelijk was.

Aanpassing:

De definities van chalet/lodge, kampeermiddelen, groepsaccommodatie en recreatiewoning zijn aangepast.

### Overige aanpassingen

De overige aanpassingen betreffen redactionele wijzigingen, correcties en aanpassingen ten behoeve van een eenduidige systematiek. Het betreft hier: de begripsbepalingen van afhankelijke woonruimte, bestaand, lichte horeca, standplaats en voorgevelrooilijn.

De definitie van Bouwverordening is geschrapt. Ten gevolge hiervan is de vernummering van de begripsbepalingen aangepast.

De artikelen 3.1, 3.2.2, 4.4.1, 5.2.3, 5.2.4, 10.2.1, 12.1.2, 13 en 14.1 zijn bovendien aangepast om redactionele redenen.

Op de verbeelding was, ter plaatse van het perceel Schansdijk 2, de dubbelbestemming 'Riool' abusievelijk komen te vervallen. Dit is hersteld.

Op de verbeelding is de gebiedsaanduiding "Sport" geschrapt. Bovendien is artikel 5.2.2 onder c aangepast. Het opnemen van deze aanduiding en bepaling berustte op een fout.

In de planregels en op de verbeelding is het plannummer NL.IMRO.1640.BP23RoLeistert-VG01 aangepast naar NL.IMRO.1640.BP23RoLeistert-VG02. De begripsbepaling van Plan (1.1) en Verbeelding (1.51) is hierop ook aangepast.

# HOOFDSTUK 7 Procedure

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

De procedure ziet er als volgt uit:

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