

Bijlage 1: Details vigerend planologisch kader

Selectie van verleende bouwvergunningen

Speelland Beekse Bergen:

3 december 1980:	bouwen van een evenementengebouw;
11 december 1984:	bouwen van toiletgebouw bij kabelbaanstation;
25 februari 1986:	bouwen van toiletgebouw op camping;
7 oktober 1986:	bouwen van 147 vakantiebungalows;
24 februari 1987:	bouwen van 3 toiletgebouwen;
12 mei 1987:	verbouwen van skihal tot multifunctioneel centrum;
9 juni 1987:	bouwen van een horecachalet;
30 juni 1987:	oprichten van diverse groepsbungalows;
9 juli 1987:	verbouwen en uitbreiden van receptie en hoofdgebouw;
21 juli 1987:	oprichten van diverse trafo's;
21 juli 1987:	bouwen van een teleskicentrum;
21 juli 1987:	bouwen van een surfgebouw;
30 juli 1987:	bouwen van een strandpaviljoen;
3 november 1987:	verbouwen van strandrestaurant;
13 juli 1988:	bouwen van een klimtoren;
30 augustus 1988:	bouwen van een skiclubgebouw;
18 april 1989:	oprichten van een zwembad;
24 mei 1989:	oprichten van een toiletgebouw;
24 maart 1992:	toestemming om van bouwvergunning d.d 7 oktober 1986 af te wijken;
27 augustus 1992:	toestemming om van bouwvergunning d.d 24 februari 1987 af te wijken;
23 juni 1992:	oprichten strandpaviljoen annex horecavoorziening.

Safari Beekse Bergen:

4 februari 1991:	oprichten van barak voor zieke dieren;
1 april 1971:	oprichten van een safarirestaurant met bijbehorende werken, zoals tijgernachtverblijf, toiletgebouw, leslokaal/stal, poortwachtershutten;
2 april 1985:	bouwen van personeelskantine;
9 juni 1987:	overkapping van kasunits;
9 juni 1987:	bouwen van leeuwenkooi en -brug;
9 juni 1987:	bouwen van toiletgebouw en hondenkennel;
16 juni 1987:	bouwen van horecagebouw;
16 juni 1987:	bouwen van apen- en flamingokooi bij het safaripark;
30 juni 1987:	realisering van wandelsafari met daarvan deeluitmakende bouwwerken, waaronder (schuil)stallen, drinkgelegenheid, souvenirverkoop e.d;
30 juli 1987:	realiseren van pandaverblijf;
16 februari 1988:	verbouwen van safarirestaurant
22 november 1988:	bouwen van dierennachtverblijf; in safaripark;
14 februari 1989:	oprichten van baileybrug, als versterking van de wandelsafari;
28 februari 1989:	realisering restaurant wandelsafari;
26 april 1994:	verbouwen van een woonhuis;
24 september 1996:	bouwen van antilopenstal;
24 juli 1990:	bouwen van een stal t.b.v. olifanten;
18 oktober 1994:	bouwen van stal voor neushoorns.

Van de vergunningen d.d 30 juni 1987 en 14 februari 1989 maken tevens inrichtings-tekeningen deel uit, waaruit de situering van het interne padenstelsel alsmede diverse bouwwerken op het gebied Safaripark blijken.

Vrijstellingen ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening ro-vrijstellingen

Een aantal bouwvergunningen is na het verkrijgen van de benodigde verklaringen van geen bezwaar op grond van artikel 19, van de Ruimtelijke Ordening, juncto artikel 50, lid 8/5 van de Woningwet verleend. Als gevolg daarvan zijn zowel formeel en materieel voor de desbetreffende gebieden de oorspronkelijke bestemmingen vervangen door de bestemmingen, waarop de onderscheidene bouwplannen betrekking hebben.

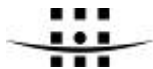
Ontgrondingsvergunningen

Ten behoeve van de ontwikkeling van het recreatiegebied Beekse Bergen zijn in het verleden diverse vergunningen op grond van de Ontgrondingenwet verleend.

Dit betreft onder meer de navolgende vergunningen:

- a. Besluit van gedeputeerde staten van Noord-Brabant d.d 20 april 1966, nr. G nr. 87.68 voor het ontgronden van ca. 70 ha heide, dennenbos, woeste gronden en wegen onder Hilvarenbeek;
- b. Besluit van gedeputeerde staten van Noord-Brabant d.d 28 juni 1971, nr. G nr. 123.643, voor het ontgronden van 18.70 ha woeste gronden, bosgrond, landbouwgrond en bodem van water onder Hilvarenbeek.
- c. Besluit van gedeputeerde staten van Noord-Brabant d.d 2 augustus 1978, nummer 152140. Deze ontgroning had betrekking op een terreinoppervlakte van ca. 70 ha en omvatte de kadastrale percelen gemeente Hilvarenbeek, sectie A, nummers 733, 734, 735, 755, 756, 770, 771, 936, 1334, 1468, 1483, 1515 en 1578. De in deze ontgrondingsvergunning opgenomen termijn is bij besluit d.d. 3 juli 1991 verlengd tot 30 juni 1996. Deze ontgroning heeft betrekking op de aanleg van een recreatieplas en de verdieping van een reeds bestaande plas.
- d. Besluit van gedeputeerde staten van Noord-Brabant d.d 27 september 1983, nummer 104.008, voor het ontgronden van het perceel kadastraal bekend gemeente Hilvarenbeek, sectie A, nummer 1600 (ged.) gelegen binnen de Safari Beekse Bergen. Uit de in het kader van deze vergunningaanvraag gevoerde correspondentie blijkt, dat geen van de instanties die gehoord zijn, bezwaren hadden tegen de beoogde materiële bestemmingswijziging. Deze ontgroning had betrekking op de aanleg van een vijver met eilanden ten behoeve van de huisvesting van dieren als onderdeel van de Safari Beekse Bergen.
- e. Besluit van gedeputeerde staten van Noord-Brabant d.d 13 september 1994, kenmerk 284610, betrekking hebbend op het ontgronden van het perceel kadastraal bekend gemeente Hilvarenbeek, sectie A, nummer 1730, groot ca. 3 ha. Deze ontgroning heeft betrekking op het uitbreiden en het plaatselijk aanpassen van een waterpartij op de aanwezige safaricamping. Zodanig dat de waterpartij in verbinding wordt gebracht met de aangelegde watersafari en de grote recreatieplas van Recreatiepark Beekse Bergen.
- f. Besluit van gedeputeerde staten van Noord-Brabant d.d 28 december 1987, nummer 16209, betrekking hebbend op het ontgronden van ca. 24 ha woeste gronden, omvattende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Hilvarenbeek, sectie A, nummers 1471, 1515 en 1706. Deze vergunning heeft betrekking op de realisering van de tweede fase van de watersafari.

Op basis van deze ontgrondingsvergunningen is het thans aanwezige recreatiepark Beekse Bergen, omvattende het Vrijheidspark Hilvarenberg (incl. safaricamping), Speelland en de Safari Beekse Bergen tot stand gekomen en verder ontwikkeld tot de thans aanwezige situatie.



Bijlage 2: Bezoekersaantallen

Bezoekersaantallen bedrijfsonderdelen attractiepark Beekse Bergen.

Bedrijfsonderdeel	Aantal bezoekers per jaar			
	2006	2007	2008	2009
Safaripark Beekse Bergen	689,984	729,151	809,826	742,416
Individuele bezoekers	550,242	574,891	646,030	596,140
Verblijfsgasten	139,742	154,260	163,796	146,276
Speelland Beekse Bergen	176,956	156,863	192,845	232,531
Individuele bezoekers	140,618	120,796	128,620	122,607
Verblijfsgasten	36,338	36,067	64,225	109,924
Vakantieland Beekse Bergen	67,284	74,775	80,538	81,375
Camping	35,040	25,153	25,388	26,093
Bungalows	32,244	49,622	55,150	55,282
Discovery Valley	30,627	33,530	35,553	35,000
Individuele bezoekers	30,627	33,530	35,553	35,000
Totaal aantal bezoekers Attractie- park Beekse Bergen	964,851	994,319	1,118,762	1,091,322

Bijlage 3: Wettelijk kader natuurbescherming

Algemeen

De natuurbescherming is in Nederland wettelijk geregeld via een soortbescherming en een gebiedsbescherming. Gebiedsbescherming wordt onder andere geregeld via Vogel- en Habitatrichtlijn. De Vogel- en Habitatrichtlijn zijn geïntegreerd in de nationale wetgeving via de Natuurbeschermingswet. Landelijk zijn gebieden en verbindingen tussen gebieden beschermd via de Ecologische Hoofdstructuur die provincies hebben vastgelegd in hun Streekplannen. De bescherming van bos is daarnaast geregeld via de Boswet. De soortbescherming wordt geregeld in de

Habitat- en Vogelrichtlijn

Artikel 6, lid 3 van de Habitatrichtlijn luidt: “Voor elk plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van het gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante (cumulatieve effecten) gevolgen kan hebben voor zo'n gebied, wordt een passende beoordeling gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingdoelstellingen van dat gebied”. Gelet op het voorgaande geven bevoegde instanties slechts toestemming voor de uitvoering van werkzaamheden in of in de nabijheid van zo'n gebied nadat zij de zekerheid hebben gekregen dat het de natuurlijke kenmerken van het betrokken gebied niet zal aantasten. De aanwijzing heeft plaatsgevonden op basis van kwalificerende soorten en habitattypen. Een toetsing dient zich op de kwalificerende soorten en habitattypen te richten.

De Vogelrichtlijn dateert van 2 april 1979 (Richtlijn 79/409/EEG van de raad van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand, pbEG L103 25/04/1979). De aanleiding voor deze richtlijn was de constatering, dat een groot aantal in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de Europese Gemeenschap een achteruitgang in populatie vertoont en dat deze achteruitgang een ernstige bedreiging vormt voor het behoud van het natuurlijk milieu vanwege de dreigende verstoring van het biologisch evenwicht. De Vogelrichtlijn verplicht de lidstaten van de Europese Unie de instandhouding te garanderen van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de lidstaten waarop het Europees verdrag van toepassing is. Alle speciale beschermingszones zijn aangewezen op basis van twee criteria:

- Het één van de vijf criterium: een gebied kan worden aangewezen wanneer het op basis van kwantitatieve criteria voor één of meer soorten uit bijlage 1 van de Vogelrichtlijn bij de vijf belangrijkste gebieden van Nederland behoort. Deze bijlage omvat 181 soorten (versie van 1997) waarvan er voor Nederland 44 relevant zijn.
- Het één procent criterium: een gebied is geselecteerd wanneer regelmatig minstens één procent van de biogeografische populatie van een soort in het gebied aanwezig is.

De gebieden van de Vogel- en Habitatrichtlijn vormen een Europees netwerk van gebieden, het zogenaamde Natura-2000 netwerk. Door dit netwerk wordt de kans verkleind op het uitsterven van planten- en diersoorten.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet dateert uit 1968. De wet beoogde het geven van een wettelijke bescherming aan terreinen en wateren met bijzondere natuur- en landschapswaarden. Het gaat vaak om gebieden met zeldzame dier- en plantensoorten. Naast het voorkomen van zeldzame dier- en plantensoorten kan de ontstaansgeschiedenis, de bodemopbouw of het landschappelijk schoon van betekenis zijn om een gebied aan te wijzen in het kader van de Natuurbeschermingswet.

In 1988 is een nieuwe Natuurbeschermingswet tot stand gekomen die zich in tegenstelling tot de oude wet alleen op gebiedsbescherming richt. In deze nieuwe wet bleek echter onvoldoende rekening gehouden met de Vogel- en Habitatrichtlijn. In 2001 is er daarom een wetsvoorstel aangeboden aan de Tweede kamer om opnieuw de Natuurbeschermingswet van 1988 te wijzigen. De eerste kamer heeft op 18 januari 2005 de gewijzigde natuurbeschermingswet aangenomen. Deze wetswijziging is op 1 oktober 2005 in werking getreden. Op deze manier zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïntegreerd in het nationale recht en verdwijnen de Vogel- en Habitatrichtlijn naar de achtergrond. Met de komst van de nieuwe natuurbeschermingswet zijn instandhoudingdoelstellingen opgesteld.

Boswet

De Boswet is een belangrijk instrument om het bos te beschermen. In de huidige opzet dateert de wet uit 1961; de wet heeft niets aan betekenis ingeboet. De boswet is van toepassing op alle bossen en houtopstanden groter dan 10 are of – in geval van rijbeplanting – meer dan 20 bomen die gelegen zijn buiten de zogenaamde “bebouwde kom Boswet”. Als bos moet wijken voor werken die zijn opgenomen in een bestemmingsplan of inpassingsplan, dan hoeft daarvoor geen kapmelding te worden gedaan. Dit geldt nadrukkelijk alleen voor grond die nodig is om een bouwwerk te realiseren. Als voor een werk de bestemming moet worden gewijzigd treedt de provinciale richtlijn “Bos- en natuurcompensatie” in werking.

Flora- en faunawet*Soortbescherming*

In de Flora- en faunawet die per 1 april 2002 in werking is getreden, zijn regels gegeven over de bescherming van de in het wild levende planten- en diersoorten, mede ter uitvoering van de soortbescherming in de Europese Richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn). Deze soortenbescherming van de Habitatrichtlijn is geïntegreerd in de Flora- en faunawet. Deze soortenbescherming houdt in dat handelingen zoals het doden, opzettelijk verontrusten, verstoren of vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen, holen, nesten, eieren van dieren en het uitgraven, plukken en vernietigen van groeiplaatsen van planten verboden zijn.

Vrijwel elke ruimtelijke ingreep gaat gepaard met verstoring, vernietiging en andere effecten op planten en dieren. Om toch een ruimtelijk plan tot uitvoering te kunnen brengen is, indien er effecten te verwachten zijn op beschermde soorten, een omgevingsvergunning nodig, waarbij een ministeriële verklaring van geen bedenkingen vereist is. Om een omgevingsvergunning te kunnen verkrijgen moet aangetoond worden dat de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten die in het plangebied zijn aangetroffen. Ook mag het natuurlijk verspreidingsbeeld niet worden beïnvloed. Op basis van dit criterium gelden er drie beschermingsregimes, afgestemd op de mate waarin soorten in hun voortbestaan bedreigd zijn.

Algemeen voorkomende soorten (categorie 1: lichte bescherming)

Voor algemeen voorkomende soorten zoals haas, egel, veldmuis, bruine kikker of gewone pad geldt sinds begin 2005 dat er een algemene vrijstelling is. Deze soorten zijn zo algemeen, dat zelfs als ze een keer geschaad worden, het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Voor deze soorten hoeft geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd als zij worden geschaad op voorwaarde dat met deze soorten goed omgegaan wordt: zij mogen niet onnodig gedood of gewond worden en activiteiten dienen buiten de kritieke periode plaats te vinden (zorgplicht).

Minder algemeen voorkomende soorten (categorie 2: matige bescherming)

Voor soorten die minder algemeen voorkomen als eekhoorn, steenmarter, levendbarende hagedis en diverse soorten orchideeën geldt dat een omgevingsvergunning vereist blijft bij ruimtelijke ingrepen omdat zij minder algemeen zijn en dus extra aandacht verdienen. Een uitzondering hierop kan gemaakt worden als wordt gewerkt volgens een ministerieel goedgekeurde gedragscode. In zo'n gedragscode geeft een sector of initiatiefnemer zelf aan welke gedragslijnen men volgt om het schaden van beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen. Bij het hebben van een gedragscode voor de minder algemeen voorkomende soorten is alleen nog een omgevingsvergunning nodig voor werkzaamheden die voortaan anders dan voorheen (gedragscode) uitgevoerd worden.

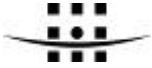
Strikt beschermde soorten (categorie 3: strikte bescherming)

Voor soorten die in bijlage IV van de Habitatrichtlijn staan en in bijlage 1 van het vrijstellingsbesluit beschermde planten en dieren (o.a. ringslang, hazelworm, boommarter, das, noordse woelmuis, otter en vleermuizen) geldt dat uitgebreid getoetst dient te worden op het criterium "de gunstige staat van instandhouding" en "het natuurlijk verspreidingsbeeld mag niet worden beïnvloed". Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend wanneer er sprake is van een in de wet genoemd belang en er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat.

Tussen de soortbescherming en de nWro is geen formele relatie. Onder de (oude) WRO gold dat in het kader van de planprocedure duidelijk moest zijn of, indien een (destijds zo genoemde) ontheffing nodig was, deze zou worden verkregen (Ljn: Au8439, Raad van State, 200502656/1). Hoewel er dus geen formele koppeling bestaat tussen het ruimtelijk plan en de Wro en de Flora- en faunawet, blijkt uit recente jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak dat een bestemmingsplan (en dus ook een inpassingsplan) niet mag worden vastgesteld als op voorhand bekend is dat geen omgevingsvergunning verkregen kan worden. Voor soorten van het lichtste regime geldt een algemene vrijstelling en voor soorten van het middelste regime is het in de praktijk mogelijk om omgevingsvergunning te verkrijgen. Dit betekent dat in het kader van de planprocedure formeel alleen rekening gehouden dient te worden met soorten van het strengste regime.

Rode lijst

De Rode lijst met bedreigde soorten is eind 2004 gepubliceerd in de Staatscourant. Bij aantasting van door de Flora- en faunawet beschermde, en op de Rode lijst geplaatste soorten zal goed moeten worden bekeken of de 'gunstige staat van instandhouding' van die soorten niet in gevaar komt. Daarnaast mag het natuurlijk verspreidingsbeeld niet veranderen. Andere bedreigde soorten van de Rode lijst zijn alleen meer impliciet beschermd via de zogenaamde zorgplicht. Er is geen directe relatie tussen de recentelijk gepubliceerde Rode Lijsten en de Flora- en faunawet: een soort geniet alleen bescherming als deze benoemd is als beschermde soort in de Flora- en faunawet.



Alleen op basis van de “gunstige staat van instandhouding” kunnen bij beschermde Rode lijstsoorten “zwaardere” randvoorwaarden gelden dan voor algemene soorten. Zo zal het bij zeer algemeen voorkomende soorten die niet afnemen in aantal (geen Rode lijstsoort) relatief eenvoudig zijn om aan te tonen dat de “gunstige staat van instandhouding” niet in het geding komt. Voor soorten met een beperkt verspreidingsbeeld en die afnemen in aantal (soorten die wél op de Rode lijst staan) is een uitgebreide effectenstudie wenselijk, ondanks dat zij niet zijn beschermd. Voor deze soorten geldt namelijk de zorgplicht (artikel 2 van de Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats.

Bijlage 4: Toelichting op de locatiekeuze voor het Safari Resort Beekse Bergen

In het Mitigatie- en compensatieplan Safari Resort Beekse Bergen dat bijlage is toegevoegd aan het MER en het inpassingsplan, is uitgebreid beschreven waarom gekozen is voor ontwikkeling aan de zuidzijde van het Safaripark Beekse Bergen. Een financiële toelichting is hierin beperkt opgenomen. In principe bestaat de mogelijkheid te ontwikkelen aan de noordkant en zuidkant van het Safaripark. In onderstaande toelichting is weergegeven waarom gekozen is voor de ontwikkeling aan de zuidkant op basis van de locatie, (dier)technische en financiële uitgangspunten. Geconcludeerd is dat een ontwikkeling op grond van deze uitgangspunten aan de noordkant niet haalbaar is.



Afbeelding: het rood omlijnde gebied betreft een indicatief gebied van 40 ha aan de noordzijde van Safaripark Beekse Bergen, blauw omlijnd de voorgenomen ontwikkelingslocatie zuidzijde, daartussen is het Safaripark gesitueerd

1. Locatiekeuze

Het belangrijkste kenmerk van het Safari Resort is de beleving van savannedieren vanuit de lodges. Hiertoe wordt een savannevlakte gerealiseerd over de gehele breedte van de uitbreidinglocatie, die aansluit op de bestaande savannevlakte binnen het Safaripark. De ondergrond binnen de uitbreidinglocatie is zanderig en hoog, waardoor de ondergrond droog en voedselarm is. Deze situatie sluit aan bij de natuurlijke leefomgeving van de hier gehuisveste dieren en van belang is voor hun welbevinden.

Vanuit deze biotoopeisen van de savannedieren is uitbreiding aan de zuidzijde van het bestaande Safaripark de enige geschikte locatie. Aan de noordkant daarentegen ligt een laag, nat gebied in een open vlakte, ongeschikt voor exotische hoefdieren. Dit blijkt mede uit hoogtekaarten die zijn opgesteld ten behoeve van het geohydrologisch onderzoek en enkele indicatieve boringen ter plaatse. Het gebied is (de eerstkomende tien à twintig jaar) zonder enige noemenswaardige beschutting door bomen gelegen in de (zuidwestelijke) wind wat voor onder andere giraffen dodelijk is (en dus inhoudt dat ze het grootste deel van het jaar in de stallen staan). Dierenwelzijn wordt hier dus gecompromitteerd.

2. Technisch

Als al overgegaan zou worden tot uitbreiding aan de noordkant zal ook het Safaripark opnieuw ingedeeld moeten worden (aansluiting bestaande savanne op nieuwe savanne) en zullen nieuwe dierenverblijven gebouwd moeten worden. De financiële inspanningen zullen dan zodanig zijn dat de bouw van het Safari Resort niet langer haalbaar is. Het gebied is niet ontsloten, zowel wat betreft logistiek in het algemeen (wegen) als logistieke aanvoer van water, elektriciteit etc. De doorsteek aan de geplande zuidkant voor aanvoer van dieren, logistiek van dierv verzorging is zeer eenvoudig te realiseren. In dit gebied kunnen dieren beschut gehouden worden en bestaat de grond uit (vanuit dierenstandpunt) gewenste droge zandgrond. Bovendien geldt vooral voor de giraffes de mogelijkheid tot een eenvoudige uitwisseling tussen de huidige locatie en de nieuwe locatie. Het vervoer met een trailer en eventuele narcose bij giraffes wordt vermeden bij de voorgestelde locatie, wat voor het dierenwelzijn van de giraffes een pré is. Voor de fokprogramma's van de giraffes en witte neushoorns is een tweede locatie naast de bestaande locaties in het Safaripark ideaal.

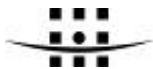
3. Financieel

Vanuit financieel oogpunt kan vooropgesteld dat deze grond aan de noordzijde al verkocht zou worden door de desbetreffende eigenaren én er voldoende ruimte is de te verwachten prijs minstens € 10/m².

Uitgaande van circa 40 ha benodigde oppervlakte een post van € 4.000.000,-. In dit geval moeten geen (maatschappelijke) kosten gemaakt worden voor boscompensatie, circa € 1,5 -2,0 miljoen (uitgaande van natuurbestemming, 37 ha compensatiegrond en maximaal € 5,-/m²).

Verder zijn er geen opbrengsten: de woningen worden niet verkocht (inclusief ondergrond) aan particulieren/beleggers, maar blijven geheel in eigendom van Libéma. Daarnaast zijn er de bovenvermelde extra kosten om een groot deel van het Safaripark te herstructureren. Deze worden vooralsnog ingeschat op € 23 miljoen.

Voor het project Safari Resort moet gebruik worden gemaakt van een commanditaire vennootschap (CV). Dit is gelegen in het feit dat momenteel door banken, ondanks een gezonde financiële situatie van Libéma, geen leningen voor projectontwikkelingen zoals het Safari Resort worden verstrekt. In een CV als vennootschapsvorm zijn er één of meer beherende vennoten en één of meer stille vennoten. Deze laatste hebben slechts een financiële inbreng en worden ook wel commanditaire vennoten genoemd. De beherende vennoot is dan de gecommanditeerde vennoot, hij die bevoegd is om te handelen namens de vennootschap. In dit geval zal Libéma de beherende vennoot zijn. Door deze financieringsconstructie blijft de volledige zeggenschap over het park in handen van Libéma. Een CV heeft een looptijd van 18 jaar.



Waarom is de ontwikkeling aan de noordkant dan niet mogelijk? Dé bepalende factor is de netto huuropbrengst van een vakantiewoning. In het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van 425 woningen, een aantal dat zorgt voor voldoende ruimte in het plan, maar niet opgevoerd kan worden. Elke verlaging van het aantal woningen heeft tot gevolg dat de kosten per eenheid stijgen en de netto huuropbrengst dus daalt.

De totale huuropbrengst van een park wordt bepaald door de mix van woningen. Dit moet voor de verhuurorganisatie én de consument een aantrekkelijke mix zijn waardoor een brede doelgroep kan worden ontvangen. Deze mix varieert tussen woningen voor 2 personen (denk aan bruidsuites) tot 14 persoons woningen (voor groepen). Het gros van de woningen bestaat echter uit 4,6 en 8 persoon woningen die voor gezinnen en “drie generatie” vakanties geschikt zijn. Binnen de diverse woningen wordt vervolgens nog onderscheid gemaakt in afwerking (bijvoorbeeld wel/niet met sauna).

Bij de verhuurcategorieën horen bruto en netto verhuuropbrengsten. De netto opbrengsten zijn gebaseerd op een combinatie van langjarige cijfers van verhuurorganisaties. Om een verhuurproduct in de markt te kunnen zetten is een bepaalde netto opbrengst noodzakelijk. De hierbij behorende bruto opbrengst (dus hetgeen de klant moet betalen) volgt door de noodzakelijke nettohuur te delen door 0,45. Deze factor is gebaseerd op jarenlange ervaring.

In deze factor zijn de volgende posten opgenomen:

1. Kosten voor exploitatie

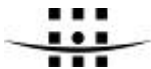
- Nutskosten;
- OZB;
- Verzekeringen;
- Onderhoud;
- Diverse services (bijvoorbeeld glazenwasser)

2. Verhuurprovisie

De verhuur zal niet alleen worden ondergebracht bij Libéma, maar bijvoorbeeld ook Roompot en andere touroperators. Hiervoor dient een provisie afgedragen te worden.

3. BTW

De gemiddelde bruto weekopbrengst is gebaseerd op een jaarrond bezettingsgraad van 80%. Teneinde een CV haalbaar te maken dient er een huuropbrengst gegarandeerd te worden van circa 8% van de totale investering. Deze 8% wordt door de CV aangewend om de kosten en aflossing van de bancaire lening te kunnen voldoen (circa 2/3 van de totale investering) en om de stille vennoten hun uitkering op de inleg alsook verdeeld over de looptijd de inlegde gelden te kunnen restitueren. Bij een lagere netto huuropbrengst kan de CV niet aan haar verplichtingen voldoen. De CV heeft op basis van de maximale voorziene jaarhuur minus de investeringskosten een dekking van circa € 950.000. Elke overschrijding van € 950.000 die niet begroot is heeft tot gevolg dat sprake is van een negatief saldo en de ontwikkeling niet haalbaar is. De begrote meerkosten voor ontwikkelen aan de noordkant (€ 23 miljoen) bedragen een veelvoud van dit bedrag.



Bijlage 5 Overlegreacties conform art. 3.1.1 Bro



Provincie Noord-Brabant
Mevrouw I.A.M. Slippens-Ackermans
Postbus 90151
5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH

C2012033
ROM / romw

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel. (0411) 618 618
Fax (0411) 618 688
info@dommel.nl
www.dommel.nl

Boxtel : 22 februari 2011
ons kenmerk : Z1248 / U3783
uw kenmerk : C2012033/239128B
onderwerp : Reactie voorontwerp
inpassingsplan en
concept MER en
beeldkwaliteitsplan
Beekse Bergen

behandeld door : Nynke Heeg
doorkiesnummer : (013) 514 6886
e-mail adres : nheeg@dommel.nl
bijlagen : reactie waterparagraaf
verzonden : 02 MAART 2011

Geachte mevrouw Slippens,

Op 1 februari stuurde u mij de bekendmaking van het voorontwerp inpassingsplan, de concept MER en het beeldkwaliteitsplan Beekse Bergen te Hilvarenbeek.

Hierbij maak ik gebruik van de mogelijkheid om mijn reactie op het plan te geven. In het voortraject van de totstandkoming van deze plannen zijn wij als waterschap betrokken geweest.

Op 4 november 2010 hebben wij een reactie op de concept waterparagraaf gegeven. Helaas constateer ik dat deze reactie in de nu voorliggende stukken nog niet is verwerkt. Ik verzoek u om de reactie alsnog in het inpassingsplan en de MER te verwerken. Daarnaast verzoek ik u om op de verbeelding ook waterpartijen binnen het safaripark en het safari-resort als water te bestemmen. Gezien de inhoud en omvang van het plan verzoek ik u de waterbelangen concreter in het plan te borgen. Er is momenteel nog geen definitief ontwerp met gedetailleerde tekeningen van de uiteindelijke inrichting en invulling van het gebied beschikbaar. Gezien de abstractheid van de inrichting van het gebied is het nog niet mogelijk om een duidelijk beeld te schetsen van de toekomstige waterhuishouding en riolering binnen het gebied. In de waterparagraaf is er dan ook gewerkt met aannames en voorbeelden.



Onderstaand twee mogelijkheden om de waterbelangen concreter in het plan te borgen:

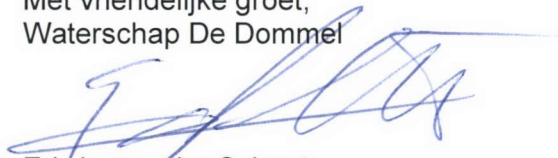
1. De meest ideale vorm is om in het inpassingsplan de riolering en waterhuishouding concreter uit te werken.
2. Als dit niet lukt om een of andere reden, dan gaat onze gedachte ernaar uit om de nadere uitwerking van het waterhuishoudkundig plan te borgen via een uitwerkingsverplichting die opgenomen moet worden in de regels van het bestemmingsplan. De waterhuishouding en riolering dient dan in dit uitwerkingsplan te worden geconcretiseerd.

Ik verzoek u om het bovenstaande advies mee te nemen in de totstandkoming van het ontwerp inpassingsplan. Het is in het belang van de initiatiefnemer / gemeente / provincie om een en ander planologisch te borgen omdat een bestemmingsplan ook uitvoerbaar moet zijn (nWRO).

Ik ga er van uit u hiermee te hebben voorzien van een helder advies. Indien gewenst gaan wij graag met u om de tafel om te kijken naar de mogelijkheden om de waterbelangen in het plan te borgen.

Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen of opmerkingen heeft, kunt u middels bovenstaand doorkiesnummer of e-mailadres contact opnemen met Nynke Heeg via bovenstaand telefoonnummer.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel



Edwin van der Schoot
procesmanager Ontwikkelen externe plannen

Bijlage 1, reactie waterparagraaf 4 november 2010

Geachte heer Frenken,

onderstaand in rood alvast een reactie op uw opmerkingen op de concept waterparagraaf. Wij zullen de waterparagraaf conform onderstaande reactie aanpassen en u de definitieve waterparagraaf z.s.m. doen toekomen,

met vriendelijke groet,
Peter van den Akker
Kragten

----- Original Message -----

From: [Frenken, Ilja](#)

To: 'pk1@arcusprojectontwikkeling.nl' ; 'pva@kragten.nl'

Cc: '[Henk de Leeuw](#)'

Sent: Thursday, November 04, 2010 8:14 PM

Subject: Reactie concept waterparagraaf Safari resort Beekse Bergen

Ons kenmerk: U 1404

Geachte heren,

Hierbij geef ik u mijn reactie op de concept waterparagraaf "uitbreiding Beekse Bergen" d.d. 9-9-2010.

Graag zie ik de volgende punten nog nader uitgewerkt in de waterparagraaf:

1. In paragraaf 4.3. zie ik graag benoemd om welk waterschapsbeleid het gaat. Dit dient het waterbeheerplan 2010-2015 "Krachtig water" te zijn en de beleidsnotitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk".
Het benoemen van het waterschapsbeleid betreffende het waterbeheerplan 2010-2015 "Krachtig water" te zijn en de beleidsnotitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" zullen tekstueel worden opgenomen in paragraaf 4.3.
2. Paragraaf 4.5 "Aangezien er een nieuwe lozing plaatsvindt" Deze zinsnede kan ik niet plaatsen. Volgens paragraaf 5.3 wordt er geen hemelwater geloosd op het kanaal. Ik zie dit punt dan ook graag nader toegelicht.
Paragraaf 4.5 zal worden verwijderd aangezien in de huidige beschrijving zoals vermeld in paragraaf 5.3 geen water direct op het kanaal zal worden geloosd.
3. Paragraaf 5.1, het geprognoseerd verhard oppervlak is mij niet geheel duidelijk. Wat wordt verstaan onder "Hofjes"? Ik ga er van uit dat de voetpaden naar de berm afwateren en niet via een rioleringsstelsel afvoeren. In dat geval hoeven ze niet te worden meegenomen in de berekening.
De hofjes zoals beschreven in paragraaf 5.1 omvatten zijpaden incl. kleine rotonden. De opsplitsing zal verwijderd worden uit tabel 6 en de betreffende hoeveelheden zullen ter verduidelijking samengevoegd worden onder het kopje voetpaden.
4. In paragraaf 5.3 ontbreekt een duidelijke tekening. De schets (ARC 041) die wij los van de waterparagraaf hebben ontvangen schetst een heel ander beeld van waterstromingen dan in

deze paragraaf staan omschreven. Zo is de dierwerende infiltratiegreppel nergens terug te vinden. Graag zie ik de details van deze infiltratiegreppel nader omschreven.

De tekening behorende bij paragraaf 5.3 is te vinden in bijlage 7. Tot op heden is (nog) geen duidelijke cq gedetailleerde tekening voorhanden. Zo ook niet van de dierwerende constructie. De oppervlaktewaterstromingen zoals weergegeven in de schets die is bijgevoegd bij de onderbouwing t.b.v. de waterparagraaf is gemaakt voorafgaand aan de beschrijving in paragraaf 5.3 in de onderbouwing. De beschreven oppervlakteafwatering in paragraaf 5.3 zal dus conform de stromingsrichtingen verlopen zoals weergegeven in de bijgevoegde schets.

5. In paragraaf 5.5 lees ik dat berekend dient te worden of het bestaande gemeentelijk stelsel de extra belasting kan verwerken. De gemeente is in deze echter geen aanspreekpunt, omdat het afvalwater van de Beekse Bergen rechtstreeks op een persleiding van het waterschap wordt geloosd. Bekeken dient dus te worden, of het gemaal van de Beekse Bergen de toename kan verwerken en of de voormalige WVO vergunning toereikend is voor de toename aan DWA. Dit dient te worden afgestemd met het waterschap. Indien dit niet het geval is dient een nieuwe watervergunning te worden aangevraagd. Graag zien we de berekende vuilwaterbelasting nader onderbouwd aan de hand van ervaringscijfers uit het bestaande bungalowpark.

Conform de beschrijving in paragraaf 5.5 zal tekstueel aangepast worden dat niet de gemeente maar het waterschap aanspreekpunt is. Of het gemaal van beekse bergen de toename kan verwerken en of dus de voormalige WVO vergunning toereikend is zal pas in een later stadium bepaald kunnen worden aangezien de detail configuratie nog niet bekend is (bijv. of het 6 of 10 persoons woningen worden e.d.). Doordat de huidige bedrijfsvoering van het bestaande bungalow park totaal verschillend is met de toekomstige bedrijfsetting, is het niet mogelijk en ook niet rendabel om de vuilwaterbelasting te berekenen a.d.v. ervaringscijfers van het bestaande bungalowpark. De huidige berekening conform bestaande kengetallen voor verblijfsrecreatie wordt in deze situatie en stadium voldoende geacht.

6. Graag zie ik een uitdraai van de HNO-berekening in de bijlage van de waterparagraaf toegevoegd.

Een uitdraai van de HNO-tool zal als bijlage opgenomen worden in de rapportage.

Voor de volledigheid wil ik u er op wijzen dat er voor de werken een watervergunning op grond van de keur moet worden aangevraagd.

De aanvraagformulieren kunt u downloaden vanaf onze website: www.dommel.nl → Producten & Diensten → vergunningen → watervergunning

Ik verzoek u bovenstaande punten in de waterparagraaf te verwerken en deze vervolgens opnieuw aan ons voor te leggen.

Ik ga er van uit hiermee te hebben voorzien van een duidelijke reactie.

Mocht u vragen of opmerkingen hebben dan kunt u mij telefonisch benaderen.

Met vriendelijke groet,
Ilja Frenken

gemeente **Hilvarenbeek**



Vrijthof 10
5081 CA Hilvarenbeek
Postbus 3
5080 AA Hilvarenbeek
T: (013) 505 83 00
F: (013) 505 43 80
E: gemeente@hilvarenbeek.nl
BNG 28.50.03.933

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
Directie Ruimtelijke Ontwikkeling & Handhaving
t.a.v. de heer drs. Stad
Postbus 90151
5200 MC 's HERTOGENBOSCH

Ingekomen

- 4 APR 2011

Provincie Noord-Brabant

VERZONDEN - 1 APR. 2011

Zaaknummer:



datum: 30 maart 2011
uw brief van: 1 februari 2011
behandeld: M. van Doormaal
betreft: Reactie voorontwerp-inpassingsplan Beekse
Bergen

ons kenmerk: 11uit01744
uw kenmerk: C2012033/2391288
telefoonnr.: (013) 505 83 00

Geachte heer Stad,

Middels uw bovenaangehaalde brief heeft u ons gevraagd binnen een periode van 4 weken te reageren op het voorontwerp-inpassingsplan Beekse Bergen. Na goed onderling overleg heeft u ons middels uw brief van 11 maart 2011 (kenmerk 2607930), verlenging met 5 weken van de genoemde reactietermijn gegeven en wel tot uiterlijk 8 april 2011. Dit omdat in de lijn van de eerder gemaakte afspraken op 21 maart jl. de commissie Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting Hilvarenbeek is geïnformeerd over het voorontwerp-inpassingsplan Beekse Bergen.

Met deze brief willen wij hierbij, mede gelet op de behandeling in de commissie Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting Hilvarenbeek van 21 maart jl., onze reactie op hoofdlijnen op het voorontwerp-inpassingsplan Beekse Bergen kenbaar maken. Het betreft de volgende onderdelen:

- Het inpassingsplan moet faciliteren dat evenementen, zoals bijvoorbeeld Decibel, in het plangebied mogelijk kunnen blijven.
- Het inpassingsplan dient een globaal karakter te hebben en voldoende flexibiliteit te bevatten. In de gebruikelijke tussentijdse ambtelijke 'technisch toets' (planregels, gebruiksbepalingen etc.) zal dit aspect en dat het inpassingsplan aansluit op de bestaande planmethodiek worden beoordeeld.
- In verband met aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van in totaal 22,4 ha dient het aspect compensatie in de planvorming goed te zijn geregeld/uitgewerkt middels een compensatieplan. Daarbij dient ervoor gezorgd te worden dat voldoende oppervlakte compensatie plaatsvindt, conform de Beleidsregels natuurcompensatie. Daarnaast worden ook eisen gesteld aan de inrichting van de compensatiepercelen. Het college ondersteunt in dit kader voorts de intentie van Beekse Bergen de instelling van een groenfonds ter compensatie direct aan de noordkant van het park als een extra plus op de bestaande compensatieverplichting.
- Het inpassingsplan met compensatiegronden moet naadloos aansluiten op de directe (geldende planologische) omgeving.

C2012033



2708369

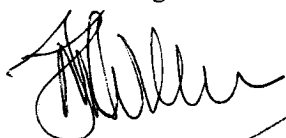
ROH/ROMW

- Het aspect parkeren en ontsluiting van het park dient goed te worden meegenomen in de verdere planvorming. Daarbij dient tevens het huidige uitwijkterrein aan de noordkant van het recreatiepark te worden betrokken.
- In de verdere planuitwerking wordt aandacht gevraagd voor de beeldkwaliteit van de geplande bebouwing.

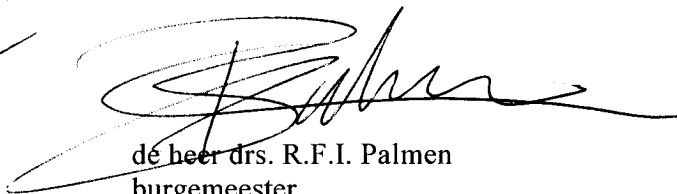
Indien u nog vragen heeft over de gegeven reactie(s) zijn wij uiteraard graag bereid u van nader gewenste informatie te voorzien. Wij gaan er van uit u op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1. van de Wro voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd. Daarbij houden wij ons, indien noodzakelijk, in de verdere planuitwerking het recht voor op de genoemde onderdelen aanvullend te reageren. Tenslotte hopen wij op een voorspoedige voortgang van het inpassingsplan Beekse Bergen.

Met vriendelijke groet,

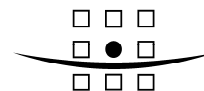
het college van Hilvarenbeek,



mevrouw drs. M.J. Horeman
secretaris



de heer drs. R.F.I. Palmen
burgemeester

**ROYAL HASKONING**

Notulen

HASKONING NEDERLAND B.V.
 RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Aanwezig : Gemeente Hilvarenbeek, Patrick de Klerk (Arcus projectontwikkeling), Mireille Braun (Royal Haskoning)

Datum : 18 mei 2011

Kopie : Jan-Willem Geuke (Royal Haskoning), Rob Speets (Royal Haskoning)

Onze referentie : 9V6364/C00001/903870/Rott

Betreft : Overleg inpassingsplan Safaripark Beekse Bergen

Hieronder volgt een kort verslag van het overleg over inpassingsplan Beekse Bergen met de gemeente Hilvarenbeek.

De gemeente wil graag dat het inpassingsplan aangepast wordt aan de gemeentelijke standaard. Hier zal naar gekeken worden.

Bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) opnemen in begrippen.
 Recreatieverblijven opnemen.

De gemeente wil graag enkele aanpassingen in artikel 3 t/m 9. Het betreft de volgende aanpassingen:

Natuur 1: geen bouwwerken geen gebouwen zijnde bij recht toestaan, wel een afwijkingsregeling opnemen om ze alsnog toe te staan tot een hoogte van 3 m.

Natuur 2: bouwwerken geen gebouwen zijnde weghalen of laten staan en bouwregels toevoegen. De optie om bouwregels toe te voegen lijkt beter dan de optie om bouwwerken geen gebouwen zijnde weg te halen.

Dagrecreatie 1:

- Bebouwingspercentage beter beschrijven (dus: maximaal 10 % **van het bestemmingsvlak**).
- Afwijken van de bouwregels nader specificeren. (aangeven dat het gaat om afwijken van lid 5.2.2. onder a 2.)

Dagrecreatie 2:

- bestemmingsomschrijving onder a aanpassen aan verblijfsrecreatie 1.
- bebouwingspercentage: idem dagrecreatie 1.
- 6.2.2 onder a 2 uitbreiden met "onder ander voor dierenkooien".
- afwijken van de bouwregels: toevoegen: "onder andere ten behoeve van het dierenwelzijn."

Verblijfsrecreatie 1:

- bebouwingspercentage idem dagrecreatie 1.
- afwijken van de bouwregels: criteria toevoegen.
- ondergronds bouwen mogelijk maken.

Verblijfsrecreatie 2: zie opmerkingen verblijfsrecreatie 1.

Water: evenementen toevoegen aan bestemmingsomschrijving. (criteria afwijken van de bouwregels toevoegen? Heeft gemeente niet specifiek iets over gezegd, maar is wel in lijn met de vorige opmerkingen.)

Waarde – Ecologie: "bestaande bebouwing" vaag. bouwregels toevoegen.

Daarnaast heeft de gemeente gevraagd om een (toelichtende) kaart waar alle bestaande bebouwing op staat. Liefst uitgesplitst naar functie. Patrick heeft aangegeven dat deze kaarten aanwezig zijn en zal zorgen dat deze bij de gemeente komen.

Ook zal er als het plan is vastgesteld een kaart gemaakt worden die GEEN juridische status heeft, maar wel alle bestemmingen weergeeft. Er zal dan een duidelijker (kleur) onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende recreatieve bestemmingen die in het inpassingsplan zijn opgenomen.

VERZONDEN 26 APR. 2011

gemeente Tilburg



Ingekomen

27 APR 2011

Provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant
Afd. Ruimtelijke Ontwikkeling & Handhaving
T.a.v. mw. I.A.M. Slippens - Ackermans
Postbus 90151
5200 MC 's-HERTOGENBOSCH

Afdeling
Ruimte en Economie

Ons kenmerk
BOKORNI-11-10511282

Uw kenmerk
C20 12033/2391288

Datum
20 april 2011

Onderwerp
Voorontw-inpassingsplan
Beekse Bergen



2719711

ROH Romw

C2012033

Geachte mevrouw Slippens,

Bezoekadres
Stadhuisplein 130

Verwijzend naar de brief van 1 februari 2011 met naastvermeld kenmerk, waarin wordt gevraagd te reageren op het voorontwerp-inpassingsplan Beekse Bergen en concept MER, berichten wij u het volgende.

Postadres
Postbus 717
5000 AS Tilburg

Wijziging natuurcompensatielocaties

De gemeente Tilburg heeft de inspanningsverplichting om de natuurcompensatie ten behoeve van de uitbreidingsplannen van de Beekse Bergen te verzorgen. De eerder door de gemeente Tilburg aangegeven percelen waar de natuurcompensatie zou moeten plaatsvinden - en die ook als zodanig in het voorontwerp-inpassingsplan zijn aangegeven - zijn bij nader inzien niet meer in beeld als compensatielocatie voor de Beekse Bergen. Hiervoor zijn andere percelen in de plaats gekomen, die vanuit ecologisch en planologisch oogpunt geschikter zijn. De nieuwe locaties betekenen een robuustere natuurcompensatieontwikkeling aangezien deze niet verspreid maar aaneengesloten liggen. Wij stellen daarom voor om de informatie over de natuurcompensatiepercelen in het voorontwerp-inpassingsplan te wijzigen, en wel als volgt:

Telefoon
013 542 88 11
Faxnummer
013 542 87 44
Doorkiesnummer
013 542 84 58

Natuurcompensatie gem. Tilburg	Opp. (ha)
BBL-perceel noordzijde Beekse Bergen	3,8
BBL-percelen landgoed De Logt (in ontwikkeling)	31,3
Totaal	35,1

De juiste kadastrale gegevens van de natuurcompensatiepercelen zullen separaat worden toegezonden.

Beleidsontwikkeling
Ruimte en Economie
Duurzaamheid, Energie en
Milieu
Maatschappelijke
Ontwikkeling
Onderwijs en Jeugd



Collegebesluit

Aangezien de natuurcompensatielocaties buiten de gemeente Tilburg liggen, heeft de raad van de gemeente Tilburg niet gehoord te worden over deze locaties. Vanwege de financiële aspecten is het wel noodzakelijk dat wij een besluit nemen over de afwikkeling van de natuurcompensatie. Wij zullen deze zaak zo spoedig mogelijk behandelen, nadat de financiële consequenties duidelijk zijn.

Wij nemen aan u hiermee in dit planstadium voldoende te hebben geïnformeerd.

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
namens deze,
directeur Beleidsontwikkeling,


Annette Mengde



VROM-Inspectie
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Het college van Gedeputeerde Staten
van de provincie Noord-Brabant
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

Ingekomen

18 MRT 2011

Provincie Noord-Brabant

C 2012 033



2611180

ROH/TRO

Datum **17 MAART 2011**
Betreft vooroverleg inpassingsplan "Beekse Bergen en compensatiegebieden
Hilvarenbeek en Tilburg" (H40814)

Geacht college,

Op 4 februari 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpinpassingsplan "Beekse Bergen en compensatiegebieden Hilvarenbeek en Tilburg".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders en Gedeputeerde Staten heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten en/of provincies altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie richting gemeenten en/of provincies.

Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

EHS, VHR- en NB-gebieden (13)

Het plan betreft een uitbreiding van de bestaande plangrenzen van het recreatiepark De Beekse Bergen aan de zuidwestkant. Door deze uitbreiding zal 22,4 ha Ecologische Hoofdstructuur (EHS) verloren gaan, die conform het compensatiebeginsel gecompenseerd zal worden. Om die reden maken behalve het recreatiepark ook zes andere, kleinere locaties, deel uit van het plangebied van het inpassingsplan.

Overeenkomstig de Nota Ruimte zijn EHS-gebieden beschermde gebieden. Hiervoor geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden en gelden bij ruimtelijke ingrepen de ook door u gehanteerde spelregels EHS, met daarin het zogenaamde 'Nee, tenzij'-regime. Binnen de gebieden waar volgens de spelregels het 'Nee, tenzij'-regime van kracht is, zijn nieuwe plannen, projecten of handelingen niet toegestaan, indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging
Ruimtelijke Rijksbelangen

Postbus 16191
2500 BD Den Haag
Interne postcode 510
www.vrominspectie.nl

Contactpersoon
drs. W.H.K. Hoogenberk
T 040-2652911
F 040-2653030
postbus.viruimtelijkeplannen@minvrom.nl

Kenmerk
20110011466-WHO

Versienummer
2 februari 2011

Kopie aan
Het college van B&W van de
gemeente Hilvarenbeek,
Postbus 3, 5080 AA
Hilvarenbeek

Ik constateer dat in de toelichting van het inpassingsplan u snel tot de laatste stap, zijnde compensatie, overgaat. In een van de bijlagen gaat u (summier) in op de alternatieven.

Om de procesrisico's te verminderen adviseer ik u in het plan zelf de verantwoording op te nemen van de toegepaste spelregels en de gemaakte keuzen. Het inpassingsplan moet straks een zelfstandige procedure kunnen doorstaan.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd is vermeld.

Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in het inpassingsplan.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur van het
Inspectoraat Generaal VROM,



dr. J. Blenkers

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging
Ruimtelijke Rijksbelangen

Kenmerk
20110011466-WHO

Planregels

Inhoudsopgave

Planregels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Natuur - 1	11
Artikel 4	Natuur - 2	12
Artikel 5	Recreatie - Dagrecreatie - 1	13
Artikel 6	Recreatie - Dagrecreatie - 2	14
Artikel 7	Recreatie - Verblijfsrecreatie - 1	15
Artikel 8	Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2	16
Artikel 9	Water	17
Artikel 10	Leiding - Gas	18
Artikel 11	Waarde - Archeologie - 1	19
Artikel 12	Waarde - Archeologie - 2	20
Artikel 13	Waarde - Ecologie	21
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 14	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 15	Algemene bouwregels	24
Artikel 16	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 18	Algemene wijzigingsregels	27
Artikel 19	Algemene procedureregels	28
Artikel 20	Overige regels	29
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 21	Overgangsrecht	31
Artikel 22	Slotregel	32

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het inpassingsplan Inpassingsplan Beekse Bergen van de gemeente Noord-Brabant;

1.2 inpassingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand

NL.IMRO.9930.ipbeeksebergen-0001 met de bijbehorende regels;

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch (bouwkundig en functioneel) opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar, ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.7 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antennestaaf, -spriet (al dan niet met dwarssprieten) of -schotel, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie,

1.8 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

1.9 archeologisch waardevol gebied:

gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn;

1.10 bar-dancing:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

1.11 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.12 bebouwingspercentage:

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bestemmingsvlak in procenten van de oppervlakte van dat bestemmingsvlak;

1.13 bedrijfsmatige exploitatie:

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt;

1.14 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

de inpandige en overdekte ruimte die wordt benut in verband met de uitoefening van een bedrijf;

1.15 bestaand:

a. bestaande bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het inpassingsplan als ontwerp, dan wel mogen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

b. bestaand gebruik: bestaand ten tijde van het in werking treden van het inpassingsplan;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in bouwkundig, ruimtelijk, functioneel, architectonisch of stedenbouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.19 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop, ingevolge de regels, een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.22 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect, met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 daghoreca:

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

1.25 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.27 dienstwoning/bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming noodzakelijk moet worden geacht;

1.28 dierenverblijf:

een bouwwerk ten behoeve van de huisvesting van dieren;

1.29 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.30 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overige);

1.31 evenement:

een publieke gebeurtenis op het gebied van cultuur en sport of daarmee gelijk te stellen activiteit;

1.32 extensieve recreatie:

die vormen van openluchtrecreatie, waarbij vooral het landschap of bepaalde aspecten daarvan worden beleefd, zoals wandelen en fietsen, waarbij relatief weinig recreanten aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid en die plaatsvinden in een gebied zonder recreatievoorzieningen;

1.33 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.34 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.35 horeca activiteit:

een bedrijf dat gericht is op het verstrekken van nachtverblijf en/of het verstrekken van dranken en voedsel, overwegende ter plaatse te nuttigen en/of het exploiteren van zaalaccommodatie met uitzondering van een discotheek/bar-dancing;

1.36 jaarplaats:

een plaats waar een kampeermiddel kan staan gedurende het hele jaar met uitzondering van 6 weken;

1.37 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelten daarvan, voorzover niet zijnde een bouwwerk waarvoor een bouwvergunning is vereist;
- c. een en ander voorzover de onder a. en b. bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.38 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.39 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang, voorkomende in dat gebied;

1.40 nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling;

1.41 onderkomen:

een voor verblijf geschikt bouwwerk, waaronder begrepen een al dan niet aan zijn bestemming onttrokken voer- of vaartuig, ark, caravan, woon- of stacaravan, chalet, voor zover geen bouwwerk zijnde, alsmede een tent;

1.42 ondersteunende horeca:

horeca waarbij de horeca-activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit;

1.43 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van het bouwperceel;
- b. voor andere bouwwerken, de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwperceel;

1.44 permanente bewoning:

het gebruik van een ruimte, daaronder begrepen kampeermiddelen, chalets, stacaravans en recreatieverblijven, als woonadres als bedoeld in de Wet Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (Wet GBA);

1.45 prostitutie:

het zich ten behoeve van een ander tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten;

1.46 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.47 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in wisselende groepen in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.48 recreatieverblijf:

een permanent aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen kampeermiddel zijnde, bestemd voor verblijfsrecreatie gedurende een gedeelte van het jaar van maximaal 2 maanden aaneengesloten, uitsluitend door diegenen die hun woonadres elders hebben;

1.49 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.50 stacaravan:

een caravan, die als een gebouw valt aan te merken;

1.51 standplaats:

een plaats waar een kampeermiddel kan staan gedurende het zomerseizoen;

1.52 straatprostitutie:

het op de openbare weg door handeling, houding, woord, gebaar of op andere wijze benaderen van het publiek, met de kennelijke intentie passanten te werven voor prostitutie;

1.53 verblijfsrecreatie:

recreatief nachtverblijf voor een korte aaneengesloten periode van maximaal 2 maanden, waarbij het gaat om wisselende groepen, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, chalets of recreatiewoningen, uitsluitend door diegenen die hun woonadres elders hebben;

1.54 verblijfsrecreatie in stacaravans:

recreatief nachtverblijf in een stacaravan gedurende een periode van (in totaal) maximaal 10 maanden per kalenderjaar, uitsluitend door diegenen die hun woonadres elders hebben;

1.55 verblijfsgebied:

gedeelte van de openbare ruimte dat hoofdzakelijk is bestemd en is ingericht voor langzaam verkeer, doch in ondergeschikte mate tevens fungerend als erftoegangsweg.

1.56 verkoopvloeroppervlakte:

het totale vloeroppervlak van een winkel, dat voor het winkelend publiek toegankelijk is;

1.57 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, gemalen, inlaten, bergings- en infiltratievoorzieningen;

1.58 werk:

een werk, geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.59 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.60 woonadres:

- a. het adres waar betrokkene woont, of indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;

- b. het adres waar, bij het ontbreken van een adres als bedoeld onder a., betrokkene naar redelijke verwachtingen gedurende drie maanden minimaal tweederde van de tijd zal overnachten;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.4 grondoppervlakte van bebouwing:

de oppervlakte van de grond, in beslag genomen door de horizontale projectie van een gebouw;

2.5 afstand tot de zijdelingseperceelsgrens:

tussen de zijdelingse grens van een bouwperceel en dat punt van een op het bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand, gemeten op het peil, het kortst is.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de gronden ten behoeve van de instandhouding en realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur;

met de daarbij behorende:

- b. extensieve recreatie;
- c. bestaande calamiteitenontsluiting;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

In afwijking van het bepaalde in lid 3.2 mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een hoogte van 3 m, mits dit landschappelijk inpasbaar is.

Artikel 4 Natuur - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de gronden ten behoeve van de realisatie en instandhouding van de Ecologische Hoofdstructuur.

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van:
 - 1. terreinafscheidingen;
 - 2. bouwwerken ten behoeve van natuurbeheer;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

- a. bouwwerken zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 3 m en een oppervlakte van 10 m².

Artikel 5 Recreatie - Dagrecreatie - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve en centrale recreatieve voorzieningen, met daarbij behorende, ondergeschikte:
 1. detailhandel tot een totale oppervlakte van maximaal 250 m² bvo;
 2. daghoreca tot een totale oppervlakte van maximaal 2.500 m² bvo;
 3. overige voorzieningen, zoals entreegebouwen, kantoren, onderhoudsgebouwen e.d.
- b. een zalencentrum tot een oppervlakte van maximaal 2.500 m² bvo, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - zalencentrum';
- c. een terrein voor gemotoriseerde recreatieve activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - parcours';
- d. evenementen;
- e. bestaande bedrijfswoningen;

met daarbij behorende:

- a. terreinen, wegen en paden;
- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. andere werken, geen bouwwerken zijnde;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

waarbij geldt dat:

- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' de gronden uitsluitend gebruikt mogen worden voor parkeerterreinen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 10% van het bestemmingsvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5 m en 10 m, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - zalencentrum' waarvoor geen goothoogte geldt en een maximum bouwhoogte van 17 m;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag maximaal 150 m² bedragen;
- d. de afstand van een gebouw tot aan een plan- of bestemmingsgrens moet minimaal 10 m bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn geen gebouwen toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 1. maximaal 15 m voor glijbanen en andere waterattracties;
 2. maximaal 10 m voor palen, masten en overige speeltoestellen / attracties;
 3. maximaal 3 m voor terreinafscheidingen;
 4. maximaal 5 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder 2 voor een bouwhoogte tot maximaal 15 m, mits dit landschappelijk inpasbaar is.

Artikel 6 Recreatie - Dagrecreatie - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een safaripark met daarbij behorende voorzieningen zoals, stallen en dierenverblijven;
- b. dagrecreatieve voorzieningen en centrale recreatieve voorzieningen, met daarbij behorende, ondergeschikte:
 - 1. detailhandel tot maximaal 500 m² bvo;
 - 2. daghoreca tot maximaal 1.000 m² bvo;
 - 3. overige voorzieningen, zoals entreegebouwen, kantoren, onderhoudsgebouwen e.d.;
- c. evenementen;
- d. bestaande bedrijfswoningen;

met daarbij behorende

- e. terreinen, wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. andere werken, geen bouwwerken zijnde;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

waarbij geldt dat:

- k. ter plaatse van de aanduiding 'bos' de gronden uitsluitend gebruikt mogen worden als bosgebied.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 5% van het bestemmingsvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal respectievelijk 5 m en 10 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag maximaal 150 m² bedragen;
- d. de afstand van een gebouw tot aan een plan- of bestemmingsgrens moet minimaal 10 m bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bos' zijn geen gebouwen toegestaan.

6.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 - 1. maximaal 5 m voor terreinafscheidingen;
 - 2. maximaal 10 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, onder ander voor dierenkooien;

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 onder 2 voor een bouwhoogte van maximaal 15 m, onder andere ten behoeve van het dierenwelzijn, mits dit landschappelijk inpasbaar is.

Artikel 7 Recreatie - Verblijfsrecreatie - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bedrijfsmatige exploitatie van:

- a. verblijfsrecreatie in de vorm van maximaal 425 recreatieverblijven;
- b. een safaripark met daarbij behorende voorzieningen zoals, stallen en dierenverblijven;
- c. centrale recreatieve voorzieningen, waarbij geldt dat daarbij behorende, ondergeschikte detailhandel en horeca is toegestaan een totale oppervlakte van maximaal 2.000 m² bvo;
- d. één bedrijfswoning;
- e. waterberging;

met daarbij behorende

- f. terreinen;
- g. wegen, parkeervoorzieningen en paden;
- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. andere werken, geen bouwwerken zijnde;
- k. groenvoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 20% van het bestemmingsvlak;
- b. de oppervlakte per recreatieverblijf bedraagt maximaal 200 m²;
- c. de goot- en bouwhoogte van een recreatieverblijf mag maximaal respectievelijk 4 m en 8,5 m bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning mag maximaal respectievelijk 4 m en 8 m bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte van een bijgebouw bij een recreatieverblijf mag maximaal respectievelijk 3 m en 5 m bedragen;
- f. de goot- en bouwhoogte van een ander gebouw mag maximaal respectievelijk 5 m en 15 m bedragen;
- g. de afstand van een gebouw tot aan een plan- of bestemmingsgrens moet minimaal 10 m bedragen;

7.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 - 1. maximaal 5 m voor terreinafscheidingen;
 - 2. maximaal 10 m voor palen, masten en geluidwerende voorzieningen;
 - 3. maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tenzij anders is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)';

7.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 voor een bouwhoogte tot maximaal 10 m, onder andere ten behoeve van het dierenwelzijn, mits dit landschappelijk inpasbaar is.

Artikel 8 Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bedrijfsmatige exploitatie van :

- a. verblijfsrecreatie in de vorm van:
 - 1. maximaal 341 eengezins-recreatieverblijven en/of stacaravans;
 - 2. maximaal 10 groeps-recreatieverblijven;
 - 3. camping- en kampeerterreinen, tot een maximaal aantal stand- en jaarplaatsen van 727;
- b. centrale recreatieve voorzieningen, waarbij geldt dat daarbij behorende, ondergeschikte detailhandel en horeca is toegestaan een totale oppervlakte van maximaal 2.000 m² bvo;
- c. bestaande bedrijfswoningen;

met daarbij behorende

- d. terreinen;
- e. wegen, parkeervoorzieningen en paden;
- f. gebouwen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. andere werken, geen bouwwerken zijnde;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen mag maximaal bedragen:
 - 1. 80 m² voor een eengezins-recreatieverblijf of stacaravan;
 - 2. 225 m² voor een groeps-recreatieverblijf;
 - 3. 20 m² voor een trekkershut;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van centrale recreatieve voorzieningen mag maximaal 4.000 m² bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan maximaal respectievelijk:
 - 1. 4 m en 8 m voor recreatieverblijven;
 - 2. 6 m en 10 m voor centrale recreatieve voorzieningen;
- d. de afstand van een gebouw tot aan een bestemmingsgrens moet minimaal 5 m bedragen;
- e. de afstand van een gebouw tot aan een plangrens moet minimaal 10 m bedragen.

8.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 - 1. maximaal 3 m voor terreinafscheidingen;
 - 2. maximaal 10 m voor palen en masten;
 - 3. maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 voor een bouwhoogte tot maximaal 10 m, mits dit landschappelijk inpasbaar is.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. open water;
- b. waterhuishouding;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. aanlegsteigers voor jachten en boten, tot een afstand van maximaal 20 m uit de bestemmingsgrens;
- e. evenementen;

met daarbij behorende:

- f. oevers, kaden en stranden;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen;
- h. andere werken, geen bouwwerken zijnde.

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag bedragen:
 1. maximaal 10 m voor bruggen;
 2. maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 voor een bouwhoogte tot maximaal 10 m.

9.4 Omgevingsvergunning voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

9.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, waterlopen en waterpartijen te dempen en/of af te dammen.

9.4.2 Uitzonderingen

Het in 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds vergund zijn;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, voor zover in overeenstemming met het voorheen geldende plan.

9.4.3 Voorwaarden

De in 9.4.1 bedoelde vergunning kan slechts worden verleend indien dit uit oogpunt van een goede waterhuishouding aanvaardbaar is, hiertoe wint het bevoegd gezag advies in bij het waterschap.

Artikel 10 Leiding - Gas

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk transportleiding met een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

10.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

10.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 voor het toestaan van van andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, conform de regels behorende bij de voor de betreffende gronden secundaire bestemming of bestemmingen mits,
1. indien de veiligheid van de betrokken leiding niet word geschaad;
 2. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder;
 3. indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

10.4 Omgevingsvergunning voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de lid 10.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

10.4.2 Uitzonderingen

Het in 10.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- b. het normale onderhoud ten aanzien van de leidingen en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerken als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten betreffen;
- d. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning.

10.4.3 Voorwaarden

De in 10.4.1 bedoelde vergunning kan slecht worden verleend indien:

- a. de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leidingen niet onevenredig schaden en hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- b. het bevoegd gezag schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de leidingbeheerder welke voorwaarden dienen te worden gesteld om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 11 Waarde - Archeologie - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag worden gebouwd volgens de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit voor een of meerdere bouwwerken met een (gezamenlijke) oppervlakte van 2.500 m² of groter en een diepte van 0,3 m of dieper een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

11.4 Omgevingsvergunning voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

11.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 11.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer en een diepte van 0,3 m of dieper de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het uitvoeren van overige grondbewerkingen, zoals woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

11.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 11.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning.

11.4.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een vergunning als bedoeld in 11.4.1 dient een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

11.4.4 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de in lid 11.1 genoemde doeleinden ontstaat.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, ter plaatse geen archeologische waarden zijn vastgesteld.

Artikel 12 Waarde - Archeologie - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

12.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag worden gebouwd volgens de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit voor een of meerdere bouwwerken met een (gezamenlijke) oppervlakte van 2.500 m² of groter en een diepte van 0,4 m of dieper een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

12.4 Omgevingsvergunning voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

12.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 12.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer en met een diepte van 0,4 m of dieper de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het uitvoeren van overige grondbewerkingen, zoals woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

12.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 12.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning.

12.4.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een vergunning als bedoeld in 12.4.1 dient een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

12.4.4 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 12.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de in lid 12.1 genoemde doeleinden ontstaat.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, ter plaatse geen archeologische waarden zijn vastgesteld.

Artikel 13 Waarde - Ecologie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Ecologie aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de gronden ten behoeve van de instandhouding en realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur en secundair voor de andere, aan de betreffende gronden toegekende bestemming.

13.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden zijn bouwwerken ten dienste van de primaire bestemming toegestaan tot een bouwhoogte van 3 m en een oppervlakte van 10 m².

13.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 voor het toestaan van andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, conform de regels behorende bij de voor de betreffende gronden secundaire bestemming of bestemmingen, mits
 1. indien dit noodzakelijk is voor een efficiënte bedrijfsvoering van het recreatiepark;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van (de belangen van) de ecologische waarden en hierover ter zake advies is ingewonnen van een door het bevoegd gezag aan te wijzen ter zake deskundige;
 3. de totale oppervlakte waarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend bedraagt maximaal 11.125 m².

13.4 Omgevingsvergunning voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

13.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- c. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- en afvoer van water ;
- d. het draineren van gronden;
- e. het graven, dempen of anderszins wijzigen en verbeteren van waterlopen;
- f. het kappen van bomen en/of het verwijderen van andere houtopstanden en/of beplanting;
- g. het slopen van bebouwing.

13.4.2 Uitzonderingen

Het in 13.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds vergund zijn;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, voor zover in overeenstemming met het voorheen geldende plan.

13.4.3 Voorwaarden

De in 13.4.1 bedoelde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. de uitvoering van het werk noodzakelijk is voor een efficiënte bedrijfsvoering van het recreatiepark;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van (de belangen van) de ecologische waarden en hierover ter zake advies is ingewonnen van een door het bevoegd gezag aan te wijzen ter zake deskundige;
- c. de uitvoering van eventueel noodzakelijke mitigerende of compenserende maatregelen is verzekerd.

13.5 Specifieke gebruiksregels

Binnen deze bestemming is het niet toegestaan de gronden te gebruiken of te laten gebruiken voor parkeren.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 15 Algemene bouwregels

15.1 Bestaande afwijkingen

Een bestaand bouwwerk, waarvan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan de feitelijk aanwezige hoogte, oppervlakte of afstand tot een ander gebouw of een grenslijn in strijd is met een in dit plan voorgeschreven maximum dan wel minimum hoogte, oppervlakte of afstand, mag worden gehandhaafd, veranderd en/of vernieuwd, maar niet worden vergroot of anders gesitueerd.

15.2 Aangrenzende terreinen

Het is verboden enig terrein of bouwperceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels van dit plan zou overeenstemmen, of voorzover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

15.3 Ondergronds bouwen

Onverminderd het bepaalde in de Artikel 7 Recreatie - Verblijfsrecreatie - 1 en Artikel 8 Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2 is het toegestaan om beneden peil te bouwen met inachtneming van de volgende regels:

- a. de verticale bouwdiepte mag maximaal 5 m bedragen.

15.4 Antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie

Binnen de hierna, onder a vermelde bestemmingen zijn in totaal zes antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie toegestaan, met inbegrip van reeds aanwezige installaties, onder de volgende voorwaarden:

- a. binnen het gebied ter plaatse van de bestemmingen R-DR-2 en R-VR-1 zijn in totaal maximaal 3 installaties toegestaan;
- b. binnen het gebied ter plaatse van de bestemmingen R-DR-1 en R-VR-2 zijn in totaal maximaal 3 installaties toegestaan;
- c. de bouwhoogte van een installatie mag maximaal 40 m bedragen;
- d. voor bij een installatie behorende techniekkasten en/of hekwerken geldt
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte per installaties mag maximaal 10 m² bedragen
 - 2. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- e. het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van een antenne-installatie uit het oogpunt van een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Vormen van verboden gebruik (onbebouwd)

Als een verboden gebruik, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden en/of water:

- a. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan, die bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn, behoudens voorzover het betreft parkeren en overigens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. als opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, of ten behoeve van bouw of andere tijdelijke werkzaamheden;
- d. voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie.

16.2 Vormen van verboden gebruik (gebouwen)

Als een verboden gebruik, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval beschouwd het gebruik:

- a. van gebouwen voor het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen als detailhandel, met uitzondering van het verkopen of ten verkoop aanbieden van:
 1. goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening behorende bij het op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijf;
 2. agrarische producten afkomstig van en geteeld op het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf;
- b. van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen, voor permanente bewoning;
- c. van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

17.1 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van het plan, voor:

- a. het overschrijden van in deze regels genoemde goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen, met niet meer dan 10%, voor zover in de bestemmingsregels geen andere afwijkingsbevoegdheid van toepassing is welke daarin reeds voorziet;
- b. geluidwerende voorzieningen.

17.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 1 kan niet worden verleend, indien de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen in onevenredige mate worden beperkt en/of indien ter plaatse aanwezige ecologische waarden op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

18.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen en bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 10 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot.

Artikel 19 Algemene procedureregels

19.1 Procedure nadere eisen

Een beslissing omtrent het stellen van nadere eisen wordt niet eerder genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken, na publicatie van het voornemen tot het stellen van nadere eisen in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk zienswijzen tegen bedoeld voornemen bij het bevoegd gezag in te dienen.

Artikel 20 Overige regels

20.1 Verwijzing naar andere regelgeving

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

20.2 Bedrijfs- en dienstwoningen

- a. Bedrijfs- en dienstwoningen worden gerekend te blijven behoren tot het bedrijf of tot de instelling, waartoe zij behoorden op de eerste dag dat het inpassingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd.
- b. Binnen het plangebied zijn maximaal 5 bestaande bedrijfswoningen toegestaan.

20.3 Rangorderegeling

Voor zover dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, geldt de volgende voorrangsregeling en wel in de hieronder aangegeven volgorde van belangrijkheid:

- a. de regels van Leiding - Gas
- b. de regels van Waarde - Archeologie - 1 en Waarde - Archeologie - 2;
- c. de regels van Waarde - Ecologie.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het inpassingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 21.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 21.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

21.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het inpassingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het inpassingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 21.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het lid 21.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 21.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 22 Slotregel

22.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het inpassingsplan Inpassingsplan Beekse Bergen.